

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
LA PUEBLA DEL RÍO.
NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

	Pág.
TITULO I. PRELIMINAR	
CAPITULO 1º. Naturaleza, alcance y documentos	1
Artículo 1. Naturaleza jurídica	1
Artículo 2. Ámbito territorial y alcance	1
Artículo 3. Vigencia	1
Artículo 4. Cambios por alteración, adición o suspensión en el contenido de estas Normas Subsidiarias	2
Artículo 5. Relación e incidencia con las anteriores Normas Subsidiarias	3
Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con estas Normas Subsidiarias	3
Artículo 7. Normativa de obligado cumplimiento	4
Artículo 8. Documentación y criterio de interpretación de estas Normas Subsidiarias	5
CAPITULO 2º Régimen urbanístico del suelo	6
Artículo 9. Clasificación del suelo	6
Artículo 10. Calificación del suelo	7
Artículo 11. Sistemas	7
Artículo 12. Clases y tipos de los sistemas generales	8
Artículo 13. Zonas	9
Artículo 14. Tipos de zonas	9

TITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN	11
CAPITULO 1º. Normas de protección del medio ambiente	11
Artículo 15. Conservación del agua	11
Artículo 16. Vertidos líquidos	12
Artículo 17. Residuos sólidos y urbanos	13
Artículo 18. Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias	13
Artículo 19. Balsas de alpechín	14
Artículo 20. Conservación del suelo	14
Artículo 21. Medidas de protección del paisaje	15
Artículo 22. Protección del arbolado y la fauna	15
Artículo 23. Dehesa de Abajo	16
Artículo 24. Restauración ambiental	16
Artículo 25. Estudios de impacto ambiental	17
Artículo 26. Actividades molestas	18
Artículo 27. Control de impacto sobre la salud	19
Artículo 28. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras	20
CAPITULO 2º Normas de protección de patrimonio arquitectónico histórico y cultural edificado	21
Artículo 29. Aplicación	21
Artículo 30. Grados de protección del patrimonio	22
Artículo 31. Grado A o Protección Integral	22
Artículo 32. Grado B o Protección Estructural	23
Artículo 33. Grado C o Protección Ambiental	23
Artículo 34. Deber de conservación y declaración de ruina	24
Artículo 35. Relación de edificios, elementos y conjuntos urbanos	24
CAPÍTULO 3º. Protección de los yacimientos de interés científico	26
Artículo 36. Definición y ámbito de aplicación	26
Artículo 37. Usos y actividades prohibidas	28
Artículo 38. Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos	28

TITULO III.	NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.	30
Artículo 39.	Parcelaciones en suelo no urbanizable	30
Artículo 40.	Núcleo de población	31
Artículo 41.	Peligro de formación de núcleo de población	31
Artículo 42.	Usos, edificios e instalaciones autorizables	32
Artículo 43.	Condiciones de la edificación	32
TITULO IV.	NORMAS GENERALES	34
CAPITULO 1º.	Normas de uso	34
Artículo 44.	Aplicación	34
Artículo 45.	Alcance de la asignación de usos	34
Artículo 46.	Reconocimiento del uso de una parcela	35
Artículo 47.	Clasificación de los usos	35
Artículo 48.	Condición de prevención ambiental	35
Artículo 49.	Condición de accesibilidad e higiene	35
Artículo 50.	Condición de los usos compartidos	36
Artículo 51.	Uso residencial	36
Artículo 52.	Uso industrial	36
Artículo 53.	Uso terciario	38
Artículo 54.	Equipamiento	38
Artículo 55.	Espacios libres	39
Artículo 56.	Infraestructuras y Servicios urbanos	39
Artículo 57.	Uso extractivo	40
Artículo 58.	Uso agropecuario	40
CAPITULO 2º.	Normas de parcela	41
Artículo 59.	Parcela de aplicación	41
Artículo 60.	Segregación y agregación de parcela	41
Artículo 61.	Parcelación urbanística y proyecto de parcelación	42
Artículo 62.	Parcela urbana preexistente	42

Artículo 63.	Dimensiones de las parcelas	42
CAPITULO 3º. Normas de la red viaria y las alineaciones		43
Artículo 64.	Ámbito de aplicación	43
Artículo 65.	Condición primaria de la edificación de la parcela en los núcleos urbanos	43
Artículo 66.	Dimensiones y diseño del viario	43
Artículo 67.	Nuevo viario y rectificación de alineaciones	45
Artículo 68.	Rasantes	45
CAPITULO 4º. Normas de edificación		46
SECCIÓN PRIMERA: Condiciones de situación, ocupación plantas.		
	Alturas y espacios libres	46
Artículo 69.	Ámbito de aplicación	46
Artículo 70.	Situación de los edificios en la parcela	46
Artículo 71.	La rasante y la cota de referencia	47
Artículo 72.	Altura de los edificios	47
Artículo 73.	Plantas	48
Artículo 74.	Número de alturas, máxima y mínima	49
Artículo 75.	Altura máxima autorizada	49
Artículo 76.	Construcciones por encima de la altura máxima autorizada	49
Artículo 77.	Acceso a la edificación	50
Artículo 78.	Edificabilidad y espacio libre interior de la parcela	50
Artículo 79.	Patios de la edificación	51
Artículo 80.	Espacio libre interior de la parcela	51
Artículo 81.	Relación de la vivienda con el espacio exterior	52
Artículo 82.	Edificabilidad de la parcela	52

SECCIÓN SEGUNDA: Condiciones de habitabilidad, calidad higiene y seguridad.53

Artículo 83.	Piezas habitables	53
Artículo 84.	Huecos de ventilación e iluminación	54
Artículo 85.	Dotaciones y servicios en los edificios	54
Artículo 86.	Impermeabilización, estanqueidad y aislamiento térmico y acústico	54
Artículo 87.	Seguridad de los usuarios	55
SECCIÓN TERCERA: Composición y condiciones estéticas		55
Artículo 88.	Armonización con el entorno	55
Artículo 89.	Fachada	55
Artículo 90.	Vuelos y cuerpos salientes	56
Artículo 91.	Elementos salientes	56
Artículo 92.	Medianerías	57
Artículo 93.	Cubiertas	57
Artículo 94.	Cerramientos	58
CAPITULO 5º. Normas de urbanización		58
SECCIÓN PRIMERA: Red viaria		58
Artículo 95.	Materiales aconsejables	58
SECCIÓN SEGUNDA. Red de abastecimiento de agua		59
Artículo 96.	Criterios de dimensionado	59
Artículo 97.	Criterios de diseño	60
Artículo 98.	Red contra incendio en las zonas industriales y terciarias	61
SECCIÓN TERCERA: Red de alcantarillado		61
Artículo 99.	Criterios de dimensionado	61
Artículo 100.	Criterios de diseño	62

SECCIÓN CUARTA: Red exterior de electricidad, alumbrado público y red de telefonía	63
Artículo 101. Red exterior de electricidad y alumbrado público	63
Artículo 102. Red de telecomunicaciones	64
TITULO V. NORMAS DE ZONAS	65
CAPITULO 1º. Estructuración	65
Artículo 103. Zonificación	65
CAPITULO 2º. Espacio urbano	68
Artículo 104. Zona casco histórico	68
Artículo 105. Zona casco histórico-embarcadero	70
artículo 106. Zona de extensión del casco	71
Artículo 107. Zona de crecimientos autónomos tipo I	73
Artículo 108. Zona de crecimientos autónomos tipo II	74
Artículo 109. Zona de vivienda unifamiliar densidad media (Colinas)	75
Artículo 110. Zona de vivienda unifamiliar baja densidad (Colinas-el Galope)	76
Artículo 111. Zona equipamiento comunitario	77
Artículo 112. Zonas verdes	78
Artículo 113. Zona terciaria	79
Artículo 114. Zona industrial tipo I	79
Artículo 115. Zona industrial tipo II	80
Artículo 116. Zona viario y aparcamiento	82
CAPITULO 3º. Medio Rural	82
Artículo 117. Zona agrícola de regadío con interés paisajístico	82
Artículo 118. Zona agrícola de regadío de cultivos tradicionales	83
Artículo 119. Zona forestal	84
Artículo 120. Zona de marismas	86

Artículo 121.	Zonas húmedas	87
Artículo 122.	Zona paisajes sobresalientes	88
CAPITULO 4º. Dominio público		89
Artículo 123.	Zonas de dominio público sectorial	89
Artículo 124.	Zonas sobrepuestas de afección sectorial	90
Artículo 125.	Equipamiento y servicios públicos	92
TITULO VI DESARROLLO Y EJECUCIÓN		93
CAPITULO 1º. Actuaciones Urbanísticas		93
Artículo 126.	Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo	93
Artículo 127.	Sustitución de la iniciativa privada	96
Artículo 128.	Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada	96
Artículo 129.	Ejecución de las actuaciones urbanísticas	97
Artículo 130.	Rectificaciones de alineaciones	97
CAPITULO 2º. Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable		98
Artículo 131.	Desarrollo y ejecución en suelo urbanizable	98
Artículo 132.	Área de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable	98
CAPITULO 3º. Normas particulares para las actuaciones urbanísticas definidas		100
SECCIÓN PRIMERA: En suelo urbano: uso residencial		100
Artículo 133.	Sector con planeamiento en desarrollo. UA-1. Hacienda Miro	100
Artículo 134.	Sector UA-2. C/ Albania	101
Artículo 135.	Sector UA-3. Embarcadero	103

SECCIÓN SEGUNDA: En suelo urbano: uso equipamiento	104
Artículo 136. Sector PE-U2. Escarpe	104
Artículo 137. Sector UA-5. Gasolinera	106
SECCIÓN TERCERA: En suelo urbano: red viaria	108
Artículo 138. Sector UA-4. Bda. Las Marismas	108
Artículo 139. Sector PE-U1. La Cruz	109
SECCIÓN CUARTA: En suelo urbanizable sectorizado: uso global residencial	112
Artículo 140 Sector con planeamiento en desarrollo. PP-R1. Bocanegra	112
Artículo 141. Sector con planeamiento en desarrollo. PP-R2. C/ Sol	113
Artículo 142. Sector PP-R3. Pozo Concejo II	115
Artículo 143 Sector PP-R4. Haza de la Vega	117
Artículo 144 Sector PP-R5. Ctra. la Isla	119
Artículo 145 Sector PP-R6. Cerro Domitila	120
Artículo 146 Sector PP-R7. Portugués-Domitila	122
Artículo 147. Sector PP-R8. La Pilarica	123
Artículo 148. Sector PP-R9. Vistasol	125
Artículo 149. Sector PP-R10. Los Arrayanes	126
SECCIÓN QUINTA: En suelo urbanizable sectorizado: uso industrial	128
Artículo 150 Sector PP-I1. Las Pompas	128
Artículo 151. Sector PP-I2. Los Juncales	130
Artículo 152. Sector PP-I3. Villacuernos	131
SECCIÓN SEXTA: En suelo urbanizable no sectorizado: condiciones de desarrollo	133
Artículo 153. Condiciones de desarrollo en suelo urbanizable no sectorizado	133

SECCIÓN SÉPTIMA: En suelo no urbanizable	136
Artículo 154. De proyectos de infraestructuras y red viaria	136
Artículo 155. De equipamiento y actividades compatibles en el medio rural	139
Artículo 156. De infraestructuras generales y depuración de aguas residuales	141
CAPITULO 4º. Establecimiento del orden de prioridades	142
Artículo 157. Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia	142

TITULO I - PRELIMINAR.

CAPITULO PRIMERO.- NATURALEZA, ALCANCE Y DOCUMENTOS

Artículo 1.- Naturaleza jurídica:

El documento de normas urbanísticas forma parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Puebla del Río

Las Normas Subsidiarias son del tipo especificado en los arts. 75 b) y 77 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 y en aplicación de la Ley Autonómica de Andalucía 1/97 (en adelante Ley del Suelo), dentro del marco de la Ley 6/1998 sobre Régimen del suelo y Valoraciones.

Artículo 2.- Ámbito Territorial y alcance:

Estas Normas Subsidiarias definen el modelo urbano y territorial, su estructura general y orgánica del territorio y ordenan, determinan y clasifican el suelo del término municipal de La Puebla del Río en las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación detallada y en su caso con remisión a los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo.
- b) Suelo urbanizable sectorizado: delimitando su ámbito, fijando sus usos globales y niveles de intensidad con la definición de Áreas de Reparto.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado: delimitando su ámbito y fijando las condiciones de desarrollo.

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

Artículo 3.- Vigencia:

Estas Normas Subsidiarias tiene vigencia indefinida, hasta su revisión o sustitución por un Plan General Municipal de Ordenación.

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

Al menos cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación de las Normas Subsidiarias frente a los factores que pueden indicar la necesidad de revisión o sustitución de las actuales Normas Subsidiarias.

Artículo 4.- Cambios por alteración, adición o suspensión en el contenido de estas Normas Subsidiarias:

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

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

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

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

- Si la suma de las modificaciones sucesivas introducidas en este documento desde la aprobación

definitiva del mismo supusiera idénticas circunstancias al párrafo anterior.

- Si en la evaluación municipal de estas Normas Subsidiarias se prevea agotamiento en 4 años, según la dinámica del núcleo, de los suelos residenciales, industriales o de equipamiento.

- Si se produjera una modificación del término municipal.

- Si lo acordara la Comunidad Autónoma de Andalucía (Disposición Primera de la Ley del Suelo).

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

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

Las modificaciones observaran los preceptos de los artículos 128 de la Ley del Suelo y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; si alterasen Zonas Verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones de los artículos 129 de la Ley del Suelo y 162 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5.- Relación e incidencia con las anteriores Normas Subsidiarias:

Estas Normas Subsidiarias sustituyen al planeamiento anterior vigente.

Artículo 6.- Regulación de las situaciones disconformes con estas Normas Subsidiarias:

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

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público o a la clasificación de suelo, el régimen aplicable será el establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo (edificios fuera de ordenación).

b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en el cual deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 7.- Normativa de obligado cumplimiento:

Serán de obligado cumplimiento, tanto para particulares como para las administraciones públicas, todas y cada una de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, que regula toda actividad urbanística y edificatoria de todo el ámbito del término municipal de La Puebla del Río.

Será de obligado cumplimiento toda Normativa vigente que sea de aplicación en cuantos aspectos no hayan sido considerados en estas Normas Subsidiarias.

- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (6/1998).
- Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía (1/1997), artículos resumidos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana de 1992, y ejecución de su disposición final única. Tabla de vigencias de Reglamento de Planeamiento urbanístico, Gestión Urbanística, Disciplina urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones (R.D. 304/1993).
- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (1/1994).
- Ley de Régimen Local.
- Ley del Patrimonio Histórico Español.
- Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía (1/1991).
- Ley de Carreteras (29-7-88).
- Ley de Reforma Agraria de Andalucía (8/1994).
- Ley Forestal de Andalucía (15-6-92).
- Ley Vías Pecuarias 22/74 (27-6-74).
- Ley de Aguas (2-8-85) y Reglamento.
- Ley de Protección ambiental (18-5-94) y sus Reglamentos.

- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (8-1-97).
- Regl. de Protecc. y Fomento del Patr^o H^a de Andalucía.
- Regl. de Act. Mol. Ins. Noc. y Peligrosas.
- Decreto 72/92 de Suspensión de barreras arquitectónicas urbanas y en el transporte.
- Normas tecnológicas de la edificación.
- R.D. 951/1984 (s/carreteras).
- Reglamento de Policía de Ferrocarriles 1211/90.
- R.D. 279/1999. Rgto. Regulador de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Toda disposición complementaria y reglamentaria que desarrolla la legislación anterior.

Artículo 8.- Documentación y criterio de interpretación de estas Normas Subsidiarias:

1.-Los documentos que componen estas Normas Subsidiarias son:

Memoria de información urbanística.

Planos de información urbanística.

Memoria de ordenación.

Normas urbanísticas.

Planos de ordenación.

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

La memoria de ordenación tiene un triple contenido:

- Objetivos y criterios de estas Normas Subsidiarias.
- Justificación de la solución adoptada.

- Descripción y desarrollo del modelo urbano y territorial y sus determinaciones.

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

3.-El marco de interpretación de los contenidos de estas Normas Subsidiarias son los objetivos y criterios contenidos en la memoria de ordenación.

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

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

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

CAPITULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9.- Clasificación del suelo:

Todos los suelos dentro del término municipal de La Puebla del Río quedan clasificados en suelo

urbano o suelo urbanizable o suelo no urbanizable.

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

Artículo 10.- Calificación del suelo:

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

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

Artículo 11.- Sistemas:

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

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

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

Los sistemas generales están representados en el plano: "Estructura territorial. Clasificación del Suelo", y en el ámbito del espacio urbano en el plano "Núcleo Principal. Estructura Urbana" (escala 1:5.000).

Los sistemas locales, en suelo urbano están delimitados pormenorizadamente en el plano "Núcleo Principal. Zonificación y determinaciones" (escala 1:2.000); los sistemas locales en el suelo apto para urbanizar serán definidos en los distintos planes parciales de los sectores definidos.

Artículo 12.- Clases y tipos de los sistemas generales:

En estas Normas Subsidiarias se definen las siguientes clases y tipos de sistemas generales:

CLASES	TIPO
Comunicación:	Vías urbanas básicas. Carreteras. Ferroviario. Vías pecuarias. Caminos rurales.
Espacios libres:	Parques Urbanos. Feria (Parque Periurbano).
Equipamiento colectivo:	Administrativo. Mercado. Cultural. Asistencial. Sanitario. Educativo. Deportivo. Religioso.
Dominio hidráulico:	Río y arroyos. Brazos y cauces.
Infraestructuras técnicas:	Colectores saneamiento y de depuración. Acometida y arterias abastecimiento depósitos y captación y tratamiento de agua. Tendido eléctrico alta y media tensión y transformadores.

Artículo 13.- Zonas:

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

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

En suelo urbanizable, las zonas se definen en modo global según las distintas determinaciones para la ordenación de los suelos mediante el correspondiente planeamiento parcial. En este planeamiento se definirán los usos pormenorizados para cada zona al modo de suelo urbano, distinguiéndose a su vez los sistemas locales.

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

Artículo 14.- Tipos de zonas:

1.-MEDIO URBANO (comprende el suelo urbano y suelo urbanizable)

Los tipos de zonas definidas en estas Normas Subsidiarias y en modo pormenorizado son:

Núcleo histórico

Núcleo histórico-embarcadero

Extensión del núcleo

Crecimiento autónomos tipos I y II.

Residencial densidad media

Residencial en baja densidad

Residencial en unidades en desarrollo

Equipamiento

Zona verde
Recinto ferial
Industria tipo I (en trama residencial)
Industria tipo II (en polígonos industriales)
Terciario
Viarios y aparcamientos

Los tipos de zonas definidas en estas Normas Subsidiarias y en modo global son:

Residencial
Industrial
Terciario

2.-MEDIO RURAL (comprende el suelo no urbanizable). Las zonas definidas son:

Agrícola de regadío de interés paisajístico (vega del Guadalquivir)
Agrícola de regadío de cultivos tradicionales (arrozales)
Forestal (pinares de Puebla)
Zonas Húmedas (brazos y cauces del Guadalquivir)
Paisajes Sobresalientes (Islas del Guadalquivir)
Marismas (Parque Natural de Doñana)
De dominio público: Cauces, ribera y márgenes
 Vías pecuarias
 Carreteras
 Infraestructuras técnicas
 Equipamientos y servicios públicos

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

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

TITULO II - NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO PRIMERO.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 15.- Conservación del agua:

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

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

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

4.-Los vertidos directos o indirectos que contaminen los curso superficiales o el acuífero subterráneo, quedan prohibidos, conforme al artículo 89 de la Ley de Aguas.

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

6.-La concesión de licencias a aquellas actividades generadores de vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se condicionará

al efectivo tratamiento que haya de darse a las mismas para no rebasar la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor.

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

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

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

10.- En los casos de suelo urbanizable por donde discurran escorrentías o cauces de arroyos, se procederá, previamente a la aprobación del Plan Parcial, a elaborar un estudio hidrológico que determine con exactitud el dominio público hidráulico y la zona de inundabilidad, así como las alternativas de encauzamiento o desvío, debiendo ser informado por el organismo competente. El régimen de cualquier construcción o parcelación preexistente sobre la zona de afección, será de "fuera de ordenación" y estará sujeta a las determinaciones de la Ley de Aguas y Rgto. de Dominio Público Hidráulico, así como a las normas contenidas en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, por lo que no procederá el otorgamiento de licencias para obras de ningún tipo en esta zona.

Artículo 16.- Vertidos líquidos:

1.-Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En caso de imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

2.-Toda actividad que por su características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas, y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de las mismas antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueren de aplicación.

Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales del colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y con la legislación vigente. No obstante, las citadas actuaciones deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

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

Artículo 17.- Residuos sólidos, urbanos:

1.-El vertido de los residuos sólidos y urbanos se soluciona fuera del término municipal de La Puebla del Río, gestionándose mancomunado y situado en Bollullos de la Mitación.

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

Artículo 18.- Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias:

Se aplicará la legislación vigente sobre estos residuos: Ley 20/86 de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Real Decreto 833/88 de 20 de Julio, Reglamento de la Ley anterior; y Orden de 28 de Febrero de 1.989 sobre gestión de aceites usados.

Artículo 19.- Balsas de alpechín:

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

2.-Las balsas de alpechín autorizables incorporarán nueva tecnología de depuración de alpechín que sea aprobado por el organismo de cuenca competente.

Artículo 20.- Conservación del suelo:

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

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

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

Artículo 21.- Medidas de protección del paisaje:

1.-Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán

realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos estén acordes con el paisaje del entorno, respetando asimismo las alturas permitidas para las edificaciones.

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

3.-Se prohíbe los soportes de publicidad exterior en la totalidad del suelo no urbanizable, en aplicación del artículo 24 de la Ley de Carreteras, excepto los señalados legalmente.

Artículo 22.- Protección del arbolado y la fauna:

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

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

3.-La sustitución del arbolado en la vía pública cuando por deterioro u otras causas desaparezcan ejemplares, será obligatorio a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

4.-La tala de árboles en suelo urbano y apto para urbanizar, los situados en sistemas generales, en las zonas de protección de infraestructura de ríos y arroyos, estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

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

6.-La tala de árboles solo se autorizará cuando el proyecto garantice la reposición de igual número de árboles que los eliminados en una superficie equivalente al menos al 80% de la cobertura original.

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

Artículo 23.- Dehesa de Abajo:

1.-El espacio lagunar "Dehesa de Abajo" señalado en el plano "Estructura Territorial. Clasificación del suelo", conlleva, además del nivel de protección medioambiental del área donde se inserta (Protección Forestal II), la obligación de mantener y mejorar las condiciones naturales del lugar, en razón a su interés faunístico dentro del sistema existente en el territorio, como soporte de anidamiento de las aves.

2.-Al mismo tiempo, por iniciativa pública, se posibilitan actuaciones encaminadas a la mejora o ampliación de instalaciones para la regulación y ordenación de visitas, recorridos y estancias, compatibles con el medio.

Artículo 24.- Restauración ambiental:

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

2.-En caso de actividades extractivas de proyecto debe incluir un Plan de Restauración de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.

3.-Dichos planes y medidas de restauración habrán de referirse a los siguientes extremos:

- a) Descripción de la actividad y localización a 1:10.000.
- b) Descripción del medio físico y social circundante.
- c) Acondicionamiento de la superficie del terreno.
- d) Medidas para evitar la erosión.
- e) Medidas de protección del paisaje.
- f) Almacenamiento de residuos.
- g) Calendario de ejecución.
- h) Coste estimado.

4.-Dichos planes deben ser remitidos e informados por los organismos sectoriales competentes - Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Consejería de fomento y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 25.- Estudios de impacto ambiental:

1.-De conformidad con el Anexo 2 del Reglamento sobre Evaluación de Impacto y el Anexo 1 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, deberá incluirse un Estudio de Impacto Ambiental para solicitar el otorgamiento de licencia municipal sobre las siguientes actividades, y en todo caso los incluidos en los citados anexos:

Infraestructuras.

- Captaciones de agua superiores a 10 L/seg.
- Embalses, muros de contención y encauzamientos.
- puertos y embarcaderos.
- Obras que afecten al dominio público hidráulico.
- Autovías y carreteras.
- Ferrocarriles.
- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Gaseoductos y oleoductos.
- Vertederos de residuos sólidos.
- Aeropuertos y helipuertos.

Industrias.

- Azucareras y alcohólicas.
- Papeleras.
- Cervecerías y malterías.
- Químicas integradas.
- Transformados metálicos, incluidas siderúrgicas.
- Centrales eléctricas.
- Las mayores de 1.000 m². en planta.

Agropecuarias.

- Almazaras.
- Vaquerías mayores de 1.000 cabezas.
- Granjas de más de 500 cerdos, 2.000 conejos ó 10.000 aves.
- Piscifactorías.

Extractivas.

- Movimientos de tierra superiores a 5.000 m³.
- Canteras de cualquier magnitud.

Artículo 26.- Actividades molestas:

1.-Las actividades que incorporen medidas correctoras en aplicación de la legislación medioambiental y el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas incluirán en el proyecto los filtros necesarios para disminuir la emisión de humos, polvo, ruidos, olores o vibraciones.

2.-Las industrias calificadas como peligrosas deben emplazarse a una distancia superior a 2.000 ms. De cualquier suelo urbano o urbanizable.

3.-En los casos contemplados en el citado reglamento el proyecto se remitirá para su previa aprobación a la comisión Provisional de Calificación de actividades, sin perjuicio de las delegaciones que ésta pueda realizar.

Artículo 27.- Control de impacto sobre la salud:

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

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

C) Para garantizar la corrección del impacto sobre la población por emisión de ruidos; se deberán establecer en el medio exterior los niveles máximos equivalentes de ruido que se indican a continuación:

1) Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 22 horas 45 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 35 dBA.

2) Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y 22 horas 70 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

3) Zonas comerciales:

Entre las 8 y 22 horas 65 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 55 dBA.

4) Zonas de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas 55 dBA.

Entre las 22 y 8 horas 45 dBA.

El Ayuntamiento realizará periódicamente un estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

D) 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 fuida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

E) 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).

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

Artículo 28.- Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras:

a) 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.

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

c) Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

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

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las medidas indicadas en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

CAPITULO SEGUNDO.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO Y CULTURAL EDIFICADO

Artículo 29.- Aplicación:

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

2.- En los planos "Núcleo principal. Zonificación y determinaciones" se identifican los elementos en suelo urbano objeto de estas normas de protección en el grado definido en el siguiente artículo y que a su vez se incluyen en un documento catálogo complementario de estas Normas Subsidiarias. Los yacimientos y áreas arqueológicas que se protegen se localizan en el plano de información específico, incluyéndolos, igualmente en el catálogo.

Artículo 30.- Grados de protección del patrimonio:

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

GRADO A o protección integral, GRADO B o protección estructural, GRADO C o protección ambiental y GRADO D o protección de yacimientos arqueológicos.

El grado de protección D, correspondientes a los yacimientos arqueológicos, se define en el capítulo tercero del presente Título.

Las edificaciones catalogadas B y C, que comporta como mínimo el mantenimiento de fachada, podrán, en caso de poseer actualmente dos plantas y estar ubicada en una zona con altura permitida de tres, edificar una tercera planta mediante ático retranqueado la primera crujía de la fachada con un mínimo de tres metros.

Artículo 31.- GRADO A o Protección integral.

1.-Todos los inmuebles y elementos urbanos señalados con este grado de protección, en los casos que se pretenda realizar algún tipo de obra, será preceptivo (acompañando a la solicitud de licencia municipal), además del proyecto básico de la obra a realizar, un levantamiento del edificio o elemento con plantas y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y elementos y estancias significativas donde se justifique documentalmente los elementos a proteger y aquellos susceptibles de sustitución o demolición; así como el proyecto de demolición.

2.-Solo se permiten obras de consolidación, conservación, restauración y reposición o modernización de instalaciones. Se mantendrá íntegramente el edificio o elemento protegido admitiéndose solo la sustitución o demolición de aquellas zonas que no forman parte del elemento a proteger; en todo caso será preceptivo, para definir las condiciones particulares, desarrollar un Plan Especial de Protección del elemento o edificio en el que se identificarán los elementos y partes del inmueble que debe ser conservado, regulación de las posibles actuaciones de ampliación o reforma del inmueble ya sea mediante reedificación de partes demolibles, ocupación de espacios libres, demolición de partes preexistentes.

3.- Como elemento singular en este grupo con Grado de protección integral, se encuentra el entorno de la casa de Blas Infante, que posee declaración de Monumento Histórico Artístico de fecha 11-4-85. En el término de Puebla del Río se ubica una porción de la superficie libre de la parcela total, cuya mayor parte, así como la edificación existente, se emplaza en el término de Coria del Río. Por la excepcionalidad del caso de elemento catalogado perteneciente a dos términos municipales, se establecen desde estas Normas como actuaciones permitidas, las que se deriven por legislación de rango superior, en previsión de la elaboración de un Plan Especial que defina posibles intervenciones y ámbitos de protección pormenorizados.

Artículo 32.- GRADO B o Protección estructural.

1.-Son inmuebles o elementos urbanos de protección estructural los que poseen un valor histórico o arquitectónico centrados fundamentalmente en elementos estructurales, fachadas externas e internas, patios o cubiertas, extensibles a complementos de acabados.

2.-Se permite toda obra que destinada al mantenimiento de los elementos estructurales y complementos a proteger. En general los inmuebles a los que sea asignado el grado B, han de mantener al menos el primer cuerpo de edificio con fachada a la vía pública consistente en la primera crujía, incluido en su caso la cubierta en este espacio. Los tipos de obras autorizables son de consolidación, conservación, restauración, reforma, sustitución de forjados o refuerzos estructurales en general.

Artículo 33.- GRADO C o Protección ambiental.

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

2.-Las edificaciones con grado de protección C deberán mantener su imagen como componente del paisaje urbano. En general, los inmuebles así catalogados, han de mantener la fachada a la vía pública. Los tipos de obras autorizables son de consolidación, conservación, restauración, reestructuración, vaciado interior con mantenimiento de fachada propia y de la composición de la del conjunto urbano al que pertenece.

3.-Los elementos de mobiliario urbano señalados, se conservarán permitiéndose acciones de restauración. Los espacios urbanos conservaran el trazado y elementos arquitectónicos más característicos y de interés y la composición volumétrica general, así como la distribución de las masas arbóreas.

Artículo 34.- Deber de conservación y declaración de ruina:

1.-Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público (artº. 21.1 y 245 del texto refundido Ley del Suelo y artº. 15 de la Ley Patr. Histórico de Andalucía).El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes ordenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiarias de las obras.

2.-Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición de los edificios y elementos urbanos protegidos, salvo en los casos de peligro inminente, en los cuales se determinará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas.En todo caso, en la resolución se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 20 al 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y 34 al 37 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 35.- Relación de edificios, elementos y conjuntos urbanos.

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

GRADO A. Protección integral.

Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. De la Granada. C/ Sta. María nº 1.

Ermita de San Sebastián. C/ Larga nº 1.

Entorno de la cas de Blas Infante.

GRADO B. Protección estructural.

C/ Comercio nº 38.

Hacienda Miro. C/ la Niña nº 31-A.

Biblioteca-antiguo Ayuntamiento. C/ Larga nº 53.

GRADO C. Protección ambiental.

C/ Larga nº 119.

C/ Larga nº 117.

C/ Larga nº 115.

C/ Larga nº 98.

C/ Larga nº 96.

C/ Larga nº 94.

C/ Larga nº 86.

C/ Larga nº 78.

C/ Larga nº 64.

C/ Larga nº 29.

Conjunto urbano: (C/ Larga nº 19, C/ Larga nº 21, C/ Larga nº 23, C/ Larga nº 25, C/ Larga, 27, C/ Larga nº 29).

C/ Larga nº 19

Conjunto urbano: (Fuente Pública, C/ A. Moreno s/n, Depósito y C/ La Niña nº 26)

C/ Sta. María nº 3-A.

Cruz de camino. Paraje los Llorones s/n.

GRADO D. Yacimientos arqueológicos.

ENCLAVES:

Pecio de la Isleta.

Pecio de la Barqueta.

Venta de la Negra II.

La Marismilla.

Pinar de Matatontos I.
Pinar de Matatontos II.
Cañada de la Barca.
Casa de Fantasía.
Estacada de S. José.
Villa de Rosario.
Cortijo de Cartujilla.
Puebla del Río III.
Venta de la Negra III.

ÁREAS:

Parque Municipal.
El Pozo.
Estacada de Alfaro.
Puebla del Río.
Cerro del Arca.

CAPITULO TERCERO.- PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE INTERÉS CIENTÍFICO.

Artículo 36.- Definición y ámbito de aplicación:

Tienen esta consideración aquellos lugares que sus relevantes valores científicos exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación o merma de los valores que se pretende proteger.

Forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo. Se aplica a los yacimientos arqueológicos y paleontológicos que figuren el catálogo de yacimientos de la Delegación Provincial de la Consejería

de Cultura, localizado en el plano específico de “Yacimientos Arqueológicos”.

Los yacimientos arqueológicos reconocidos actualmente en el termino municipal de La Puebla del Río son de dos tipos:

ENCLAVES:

Pecio de la Isleta.
Pecio de la Barqueta.
Venta de la Negra II.
La Marismilla.
Pinar de Matatontos I.
Pinar de Matatontos II.
Cañada de la Barca.
Casa de Fantasía.
Estacada de S. José.
Villa de Rosario.
Cortijo de Cartujilla.
Puebla del Río III.
Venta de la Negra III.

ÁREAS:

Parque Municipal.
El Pozo.
Estacada de Alfaro.
Puebla del Río.
Cerro del Arca.

Mientras no se produzca la inscripción específica de estos yacimientos en el catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, y sin perjuicio de las instrucciones pertinentes que se establezcan en su momento, se definen un perímetro de zona de protección que actuará de forma cautelar.

A)Un perímetro circular con radio de 150 mts. alrededor de los denominados enclaves.

B)Para las áreas las zonas de protección son las delimitadas planos.

Estas zonas quedarán sustituidas por las que se delimiten, con metodología arqueológica por la

Consejería de Cultura y Medio Ambiente tras su inclusión, en su caso, en el citado catálogo Andaluz.

Artículo 37.- Usos y actividades prohibidas:

Se mantendrá especial cautela con el fin de evitar cualquier iniciativa de urbanización, de edificación, o de infraestructuras en las zonas situadas en suelo no urbanizable. En estas zonas de protección están autorizados los usos agrícolas actuales.

En las zonas de protección situadas en suelo urbano o urbanizable, será preceptiva la autorización previa de la Consejería de Cultura para la ejecución de cualquier obra que implique movimiento de tierras.

Artículo 38.- Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos:

1.-Se aplicará en las zonas de protección arqueológica las determinaciones establecidas para la zona de servidumbre arqueológica en el artículo 75 del Reglamento de Protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.-En especial las siguientes actuaciones estarán sometidas al trámite implícito en el punto anterior:

- Explanaciones, aperturas de caminos, explanaciones de cantera, y en general, todas las actuaciones que comporten movimiento de tierra.
- Cambios de cultivos actuales, transformación agrarias profundas, talas, subsolados, etc...
- Ejecución de obras de infraestructuras, carreteras, canalizaciones, etc...
- Edificaciones de todo tipo, parcelaciones, adecuaciones para usos recreativos.

3.-La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos o paleontológicos en cualquier punto del municipio deberá ser notificado inmediatamente a la Consejería de cultura o al Ayuntamiento de la Puebla del Río, en los términos que establece el artículo 84 del citado reglamento. Este procedimiento puede llevar aparejado la paralización de las obras, si ello fuera el motivo del hallazgo casual, (artº 82 del Reglamento y artº 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía), los hallazgos deberán ser en todo caso objeto de depósito en museo o institución que se determine.

TITULO III. NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 39.- Parcelaciones en suelo no urbanizable:

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

2.-Con carácter general, la parcela mínima en suelo no urbanizable es de dos y media hectáreas (2.5 Has); en caso de que se trate de una finca de regadío, la parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

3.- De la norma anterior quedan exceptuadas, por su propia naturaleza, las parcelas de terreno destinadas a la implantación de:

- Infraestructuras.
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas.
- Imágenes o símbolos.
- Yacimientos arqueológicos.
- Vías pecuarias.
- Establos, granjas avícolas y similares.

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

5.-No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas, tal como se especifica en las "Normas generales de parcelación".

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

Artículo 40.- Núcleo de población

Un conjunto de edificaciones forma núcleo de población cuando, no estando ligadas a actividades agropecuarias mantienen una relación funcional y de servicios entre ellos.

Artículo 41.- Peligro de formación de núcleo de población:

1.- Cuando existan o tengan licencia concedida más de tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar en un radio de 250 metros, con centro en cualquier otra vivienda existente o en la localización donde se solicita licencia de edificación. Dada esta circunstancia se desautorizará toda licencia para vivienda.

2.-Cuando se establezcan o se pretendan establecer servicios e infraestructuras de urbanización, de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas.

3.-Cuando se pretendan realizar división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes de parcelas inferior a 2,5 Has. o de 2.500 m² si se demuestra que son de regadío, salvo que sea para:

- Agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.
- Ubicar edificación o instalación de utilidad pública o de interés social siempre que tenga autorización de edificación concedida.

4.-Cuando se pida licencia para uso industrial o terciario a una distancia menor de 500 m. de otra instalación preexistente.

Artículo 42.- Usos, edificios e instalaciones autorizables.

1.-Con carácter general los usos, edificios e instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en los artículo 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, son los siguientes:

a)Usos agrícolas, forestal ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales. En todo caso, las construcciones deben guardar relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y ajustarse en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

b)Construcciones e instalaciones vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

c)Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se hayan de emplazar en el medio rural.

d)Edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar, en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.

Independientemente de lo anterior, para cada área de protección especial de suelo urbanizable se acotan los usos antes mencionados, según se refleja en el Título V (Normas de Zonas) Capítulo 3º (Medio Rural) de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 43.- Condiciones de la edificación

1.-La edificación en suelo no urbanizable deberá estar de acorde con la tipología, implantación, altura, materiales, etc. del paisaje donde se ubique

2.-La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, pudiendo ser superada esta altura de una forma puntual por elementos constructivos de carácter singular, tales como torreones, miradores, etc., o bien por aquellos elementos que por su naturaleza requieran

necesariamente mayor altura (silos, tolvas, chimeneas, depósitos, etc.).

3.-Los edificios e instalaciones deberán separarse de los linderos medianeros una distancia mínima de diez metros, sin perjuicio de lo regulado en artículos siguientes

4.-Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias deberán estar al servicio exclusivo de la finca en que se ubiquen.

TITULO IV. NORMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO.- NORMAS DE USO

Artículo 44.- Aplicación:

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

Artículo 45.- Alcance de la asignación de usos

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

a)Asignado.Es el uso definido para un suelo, en el que su normativa especifica características y determinaciones sobre el mismo. En cada área de reparto, que en estas Normas Subsidiarias solo se delimita en el suelo urbanizable, se denomina uso característico a aquel predominante y con mayor aprovechamiento total en el área al que pertenece.

b)Compatible.Son los usos que se permitan en un suelo en función del grado de compatibilidad con el uso asignado en dicho suelo o en su entorno.

c)Prohibido.Son aquellos usos que no se pueden localizar en su suelo por considerarse incompatibles con usos asignados y compatible en su zona o en los de su entorno. Los usos no especificados en ningún apartado, de las determinaciones de una zona, se entienden que están prohibidos.

Artículo 46.- Reconocimiento del uso de una parcela:

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

Artículo 47.- Clasificación de los usos:

Son de aplicación en estas Normas Subsidiarias según las condiciones de permisividad y de asignación definidos para cada zona.

Artículo 48.- Condición de prevención ambiental:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1.994 de Protección Ambiental, las actividades contenidas en los usos definidos como industrial, terciario, equipamiento, infraestructura, extractivos y agropecuarios, se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (decreto 292/1.995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1.996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1.995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 49.- Condición de accesibilidad e higiene:

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

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

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

- No situarse en sótanos o semisótanos
- Tener luz y ventilación directa mediante huecos de al menos 8% de su superficie en planta, a la vía pública, a patio o espacio libre interior.

Artículo 50.- Condición de los usos compartidos:

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

Artículo 51.- Uso residencial:

Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento permanente de personas en modo habitual. La vivienda es unifamiliar cuando acoge a una sola vivienda por parcela; a efectos de aplicación de la normativa cuando un edificio contiene dos viviendas sobre una única parcela y se accede a las distintas viviendas directamente desde la vía pública (vivienda bifamiliar), se considera también como unifamiliar. La vivienda plurifamiliar es aquel edificio que sobre una parcela acoge a varias viviendas con acceso y elementos comunes y se regulan en régimen de comunidad, sin que exista división de la parcela.

Artículo 52.- Uso industrial:

1.-Es el uso que corresponde a las actividades de transformación, elaboración, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor, así como talleres artesanales, de reparación de electrodomésticos o similares, de vehículos y su mantenimiento. A los efectos de esta Norma establecemos cuatro categorías:

- a) Talleres artesanales, oficios artísticos, actividades derivadas del mantenimiento de vehículos turismo y ciclomotores hasta una superficie máxima de 1.000 m², almacenaje de productos inocuos y comercio mayorista.

b) Actividades industriales y de almacenaje comprendidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección ambiental distintas a las del grupo anterior que, en base a la distancia a zonas residenciales y las medidas correctoras que procedan, alcancen una calificación ambiental compatible con el medio urbano residencial. Se excluyen de este grupo las estaciones de servicio para venta de combustible.

c) Todas las actividades industriales y de almacenaje no incluidas en los apartados anteriores, excluidas la clasificadas como insalubres o peligrosas por el Rgto. de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

d) Las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas por el Rgto. de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

2.-Condiciones de implantación por zonas. En general los usos industriales atenderán en su implantación a la normativa específica de cada zona. Las industrias de categoría a) en zonas residencial, industrial tipo I o terciaria, podrá localizarse como uso exclusivo o compartido, siendo obligado en este último caso en planta baja. Las industrias de categoría b) en zonas industrial tipo I, industrial tipo II o terciaria, se localizarán en la edificación de forma exclusiva y deberán aislarse de los edificios colindantes; se deberá disponer de muros de separación cuando estos colindantes no sean industriales, dejando un espacio libre mínimo de 15 cm. y no tendrán contacto con ellos excepto en fachada donde se dispondrá de adecuado aislamiento. Las industrias de categoría c) se localizarán en la zona industrial tipo II o, excepcional y justificadamente, en localización aislada mediante la tramitación prevista en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Las industrias de categoría d) siempre se implantarán en localizaciones aisladas y a una distancia mínima de 2.000 mts. de cualquier núcleo o agrupamiento de población.

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

4.-Se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación a localizar en el interior de la parcela, salvo en ordenaciones tipo polígonos industriales dotados de aparcamientos suficientes en los espacios públicos; en caso de industria categoría a) deberá disponer de aparcamiento en el interior si el estacionamiento puede causar molestias en la vía pública.

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

Artículo 53.- Uso terciario:

1.- Es el uso de carácter privado de prestación de servicios y venta de mercancías.

2.-Las actividades clasificadas por la Administración como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas se considerarán como uso industrial.

3.-Los comercios que ocupen más de 1.000 m² de superficie construidas deberán contar con 1 plaza de aparcamiento dentro de su parcela por cada 100 m² construidos.

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

5.-Las salas de cultura y ocio cumplirán las condiciones constructivas de programa, dimensiones, accesos y aparcamientos según lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

6.-Las plazas de aparcamiento en garajes tendrán como mínimo 20 m², superficie bruta, y las dimensiones mínimas señaladas en el artículo "Dimensiones y diseño del viario", las rampas de acceso no tendrán una pendiente superior al 15%, separándose estas de la alineación a vía pública, al menos, a una distancia de 3 metros.

Artículo 54.- Equipamiento:

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

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

Artículo 55.- Espacios libres:

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

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

3.-El campo de feria por su carácter temporal constará de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos; no se permiten construcciones permanentes ligadas a este uso. Se autorizan construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras hasta un 20% de la superficie total.

Artículo 56.- Infraestructuras y Servicios Urbanos:

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

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

Artículo 57.- Uso extractivo:

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

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

Artículo 58.- Uso agropecuario:

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

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

3.-En general y siempre que lo permita la normativa de la zona donde se pretenda ubicar, se podrán situar los siguientes usos agropecuarios:

- a) Almacenes de herramientas y productos agrarios y garajes de maquinaria agrícola.
- b) Pequeños establos, cuadras y corrales de carácter familiar, hasta un máximo de 5 cabezas de ganado vacuno o de cerdo, 25 cabezas de ganado ovino o caprino, 50 conejos y 50 aves.
- c) Establos y picaderos de ganado equino.
- d) Las vaquerías, granjas o establos no incluidas en los casos anteriores, se deberán situar fuera del suelo urbano en las condiciones que se establecen en las Normas para el Suelo no Urbanizable, y siempre a más de 500 mts. de distancia.

4.-Estos usos dado el caso de estar relacionadas con la vivienda, se podrán situar solamente en el patio trasero de los edificios y siempre tendrán acceso independiente distinto al de la vivienda.

5.-Los almacenes de abonos orgánicos, pieles, carnes, chacinas, instalaciones ganadera, y otras actividades molestas deberán adoptar las medidas necesaria para corregir las molestias en función de la distancia y condiciones de localización respecto a la vivienda o zonas residenciales en general. Se situarán al menos a 500 mts. de zona residencial.

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

7.-Las industrias de transformación envasado o embalaje de productos agrarios se regularan como uso industrial.

CAPITULO SEGUNDO.- NORMAS DE PARCELA.

Artículo 59.- Parcela de aplicación:

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

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

Artículo 60.- Segregación y agregación de parcela:

1.-Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser

objeto de segregaciones y agregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales y de las que de ellas se deriven, que se establecen en las normas particulares de cada clase de suelo o zona en las que estén situadas.

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

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

Artículo 61.- Parcelación urbanística y proyecto de parcelación:

1.-En la segregación o división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que puede dar lugar a formar núcleo de población, según los parámetros definidos en las Normas para suelo no urbanizable, se estaría ante una parcelación urbanística.

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

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

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

Artículo 62.- Parcela urbana preexistente:

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.

Artículo 63.- Dimensiones de las parcelas:

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

CAPITULO TERCERO.- NORMAS DE LA RED VIARIA Y LAS ALINEACIONES.**Artículo 64.- Ámbito de aplicación:**

Estas Normas son de aplicación en los suelos urbanos y urbanizable sectorizado.

Artículo 65.- Condición primaria de la edificación de la parcela en los núcleos urbanos:

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

Artículo 66.- Dimensiones y diseño del viario:

1.-La dimensión transversal de la red viaria se atenderá a las determinaciones de los planos de ordenación "Red Viaria", y es vinculante en cuanto a trazado de alineaciones, rasantes y tipo de sección. La distribución en sección entre aceras y calzadas que figura en planos tiene carácter

orientativo, debiendo concretarse en el proyecto correspondiente que al menos respetará las dimensiones mínimas del punto siguiente.

2.-En ausencia de determinaciones específicas, las dimensiones nuevas de la sección transversal del viario serán:

a) Ancho mínimo entre alineaciones:

Calles peatonales.....6 m.
 Calles con circulación rodada en zona residencial.....9 m.
 Calles con circulación rodada en zona industrial y terciaria.....12,5m.

b) Ancho mínimo de acera:

Sin arbolado 1,5 mts.

Con arbolado 2,5 mts o en función del tipo de arbolado, y siempre garantizando una separación mínima de 1 m. entre la copa del árbol y la edificación, y que no entorpezca la circulación de vehículos y visibilidad.

c) Ancho mínimo de calzada:

De un solo carril.....3,50 m.
 De dos o más carriles, en zona residencial.....3,00 m. por carril
 De dos o más carriles, en zona industrial y terciaria....3,50 m. por carril

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

3.-Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamientos son:

Aparcamiento en cordón	5,00 x 2,20 m.
Aparcamiento en batería	5,00 x 2,50 m.

4.-Los distintos elementos del viario tendrán una pendiente mínima del 1% para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del 5% salvo justificación.

5.-No se admitirán viarios en fondo de saco.

6.-El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios del Decreto 72/1.992 Supresión de Barreras arquitectónicas de Urbanización y del Transporte, de la Junta de Andalucía.

Artículo 67.- Nuevo viario y rectificación de alineaciones:

1.-La apertura de nuevo viario solo será posible cuando esté expresamente previsto en las Normas Urbanísticas en el ámbito de las distintas actuaciones y urbanizaciones definidas.

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

3.-Salvo en la zona casco tradicional, en la que se mantendrán las alineaciones preexistentes en el resto del núcleo se podrá autorizar rectificación puntual de alineaciones con el fin de su regularización. Caso de justificarse, con carácter excepcional, rectificación sistemática de algún tramo será obligatorio definir una unidad de ejecución a ordenar mediante un Estudio de Detalle y cuya etapa temporal de ejecución sea única.

4.- El desarrollo de nuevas unidades podrán proponer retranqueos en fachada siempre que estos tengan un criterio unitario y afecten al menos a un frente de manzana.

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

Artículo 68.- Rasantes:

Las rasantes son marcadas en planos, bien porque están contenidas en la base cartográfica o bien

porque así se expresan como nuevos o modificadas. En su defecto son los existentes actualmente. Según el caso habrá que sumar la altura del acerado respecto al viario si la rasante señalada se refiere a este último.

CAPITULO CUARTO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª .-CONDICIONES DE SITUACIÓN, OCUPACIÓN PLANTAS, ALTURA Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 69.- Ámbito de aplicación:

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

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

Artículo 70.- Situación de los edificios en la parcela:

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

a) Edificación según alineación vial. La edificación presenta fachada ocupando toda la alineación

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

b) Edificación retranqueada. La edificación se sitúa en el interior de la parcela, manteniendo una distancia determinada de retranqueo respecto a la alineación a vial y adosándose, al menos, a los linderos laterales.

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

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

Artículo 71.- La rasante y la cota de referencia:

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

Artículo 72.- Altura de los edificios:

1.-La altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la cara superior

del último forjado del edificio.

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

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

4.-En parcelas con frentes en esquina o chaflán a dos vías con número de alturas diferentes, la altura mayor podrá volver por la calle de menor altura hasta 5 m. desde la esquina o arista más próxima del chaflán. Debe tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

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

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

Artículo 73.- Plantas:

1.-Planta sótano es la que tiene el techo como máximo a 1 metro por encima de la cota de referencia. La altura mínima suelo techo es de 2,25 m. Sólo se podrá construir, en su caso, una planta de sótano.

2.-Plata baja. La cota del suelo no estará nunca por debajo de la cota de referencia. El techo se situará siempre entre las alturas de los colindantes en fachada, y siempre como el mínimo a 3 m. sobre la cota de referencia. En general la altura suelo-techo es de 2,70 m. mínimo a 4 m. de máximo, excepto las zonas industriales donde se podrá alcanzar la altura permitida por la normativa específica de zona.

3.-Planta de piso. Es cada una de las situadas sobre la baja, su altura suelo-techo oscilará entre 2,70 y 3,20 m. no siendo nunca superior a la de planta baja. En todo caso para las edificaciones entre medianeras armonizarán con los distintos planos definidos por las alturas de piso y cornisas colindantes.

4.- La altura libre establecida de 2,70 m., podrá reducirse en las viviendas a un mínimo de 2,40 m. en el 20% de la superficie en planta como máximo.

Artículo 74.- Número de alturas, máxima y mínima:

En general la altura máxima permisible para la nueva edificación es de dos alturas, es decir planta baja y una planta de piso, en otro caso está definida en las normas específicas de zona o en el plano "Zonificación y determinaciones" La altura mínima a edificar en fachada es de una altura, en el caso de más plantas de altura, podrá admitirse reducir en una planta la altura máxima permitida. Cuando las plantas bajo cubierta tengan al menos el 50% de su superficie útil, una altura suelo-techo no inferior a 2,50 m. contabilizarán como una altura más, si bien no se admitirán espacios habitables bajo cubierta. La planta sótano no computará a los efectos de número de alturas.

Artículo 75.- Altura máxima autorizada.

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

Artículo 76.- Construcciones por encima de la altura máxima autorizada:

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio.

b) Barandillas y antepechos de cierre del recinto de cubierta y de separación con otras construcciones si fuera necesario; así como remates de carácter decorativo.

c) En caso de cubierta plana, por encima de esta no se autorizará ninguna edificación de piezas habitables, solo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio. En todo caso esta edificación estará retranqueada 3 metros desde alineación de fachada y no podrá tener más de tres metros de altura desde la cara superior del último forjado.

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

e) Como caso excepcional, se contempla los edificios catalogados que actualmente posean 2 plantas de altura y se encuentren situados en una zona de altura máxima permitida de 3 plantas. Las edificaciones donde concurren estas circunstancias, podrán, edificar una tercera planta mediante ático retranqueado al menos la primera crujía de la fachada y un mínimo de tres metros.

Artículo 77.- Acceso a la edificación:

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

Artículo 78.- Edificabilidad y espacio libre interior de la parcela:

1.-Edificabilidad es la superficie máxima construible por parcela como resultado de sumar la edificabilidad y ocupación permitida por cada planta. Los patios de ventilación a cielo abierto integrados en la edificación contabilizarán a efectos de edificabilidad. No contabilizan a efectos de edificabilidad los patios de luces definidos en el siguiente artículo.

2.-La planta sótano y las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada no contabilizan a efectos de edificabilidad.

3.-Los espacios bajo cubierta cuando cumplan la condición de poseer, en al menos el 50% de su superficie útil, una altura suelo-techo no inferior a 2,50 m., contabilizarán a efectos de edificabilidad en toda su superficie.

4.-El espacio libre interior es el espacio sobrante de parcela que deja libre la edificación en el proyecto objeto de licencia.

Artículo 79.- Patios de la edificación:

Se distinguen dos tipos de patios: de ventilación y de luces.

Los patios de ventilación son espacios a cielo abierto integrados en la edificación que da servicio a estancias no habitables de la vivienda o local (tales como aseos, baños, trasteros). Sus dimensiones serán tales que se podrá inscribir en su superficie un círculo de 2 m. mínimo.

Los patios de luces son los espacios a cielo abierto que proporcionan iluminación y ventilación a piezas habitables y tendrán forma y dimensión que admitan al menos la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro o la mitad de la altura media de los paramentos que la circunda. Si el patio sirve a más de una vivienda, el diámetro mínimo anterior será de cuatro metros y su superficie mínima de 20 metros cuadrados. Se prohíben los patios abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse a espacio libre interior de la parcela.

En las zonas de casco histórico se admitirá, en función del ajuste en la parcela, una tolerancia del 5% en las dimensiones antes indicadas.

Artículo 80.- Espacio libre interior de la parcela:

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

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

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

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

Artículo 81.- Relación de la vivienda con el espacio exterior:

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

a) La superficie mínima del espacio libre interior será de cinco metros cuadrados por cada vivienda con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.

b) Este espacio permitirá la inscripción de un círculo cuyo diámetro sea igual a seis metros medido a la altura media de la edificación con frente al mismo.

c) Este espacio se sitúa a una distancia de al menos cuatro metros respecto a la alineación de fachada.

Artículo 82.- Edificabilidad de la parcela:

1.-Es la superficie máxima construible por parcela, como resultado de sumar la edificabilidad de cada planta permitida.

2.-La planta sótano no contabiliza si la cota del techo no supera un metro desde la rasante de la calle medida en cualquier punto de esta.

3.-Por encima de la última planta permitida y ocupando un máximo del 30% de su superficie construida, se admitirá un cuerpo edificado, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m. y retranqueado de la alineación o alineaciones de edificación a fachada de al menos 3 mts. no contabilizando en la edificabilidad.

4.-La planta bajo cubierta es la situada entre la cara superior del último forjado plano y la cara inferior de la cubierta inclinada. Contabilizará a efectos de edificabilidad, cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga una altura no inferior a 2,50 m.

5.-Los patios de ventilación son los espacios a cielo abierto integrados en la edificación para la ventilación de piezas secundarias y por tanto contabilizan a efectos de edificabilidad. Los patios de luces tienen consideración de espacio libre y no contabilizan a efectos de la edificabilidad.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD

Artículo 83.- Piezas habitables:

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

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

- a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio libre de edificación.
- b) Espacio libre interior de la parcela que cumpla las condiciones dimensionales del artículo anterior "Relación de la vivienda con el espacio libre exterior".

3.-El espacio registrable bajo cubierta inclinada no tendrá la condición de habitable. Cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga altura libre igual o mayor a 2,50 m. podrán ubicarse aquí piezas complementarias al uso principal, tales como trasteros, de servicio o instalaciones técnicas del edificio.

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

Artículo 84.- Huecos de ventilación e iluminación:

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

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

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

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

Artículo 85.- Dotaciones y servicios en los edificios:

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

Artículo 86.- Impermeabilización, estanqueidad y aislamiento térmico y acústico:

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

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

Artículo 87.- Seguridad de los usuarios:

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

- Norma Básica de la Edificación de Protección contra Incendios en los Edificios.
- Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, en los edificios destinados a estos usos.
- Decreto 72/92 relativo a la suspensión de barreras arquitectónicas en la edificación.

SECCIÓN TERCERA. COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS.**Artículo 88.- Armonización con el entorno:**

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

Artículo 89.- Fachada:

1.-La composición de la fachada se adecuará a las preexistentes en la zona, armonizando proporciones dimensionales de los huecos, línea de cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, y utilización de materiales de la nueva edificación con las colindantes. No se autorizará revestimiento con material pulimentado o vitrificado, ni piedras artificiales. Los revocos serán los de cal o de colores discretos dentro de la gama normal en la comarca.

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

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

Artículo 90.- Vuelos y cuerpos salientes:

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

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

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

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

Artículo 91.- Elementos salientes:

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

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

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

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

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

Artículo 92.- Medianerías:

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

Artículo 93.- Cubiertas:

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

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

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

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

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

Artículo 94.- Cerramientos:

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

2.-Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura comprendida entre dos y medio y tres metros; en las parcelas con edificación aislada, este cercado se hará mediante protecciones diáfanas, pantallas vegetales o soluciones similares acordes con el lugar.

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

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

CAPITULO QUINTO.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA.- RED VIARIA.

Artículo 95.- Materiales aconsejables:

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

- a) Calzadas de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.
- b) Aceras y calles peatonales: Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematadas con bordillo de piedras naturales o de hormigón prefabricado.
- c) Aparcamientos: Losa de hormigón separado de la calzada de tráfico por encintado.

SECCIÓN SEGUNDA.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 96.- Criterios de dimensionado:

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

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

- a) La dotación por vivienda y día será de novecientos litros, habiéndose considerado para ello una media familiar de cuatro individuos.
- b) Para usos no residenciales se establecerán a efectos de cálculos, las siguientes equivalencias:

- Boca de incendios	240 viviendas
- Piscina pública	214 viviendas
- Mercados, cada 100 puestos	100 viviendas
- Comercial, cada 200 m ²	3 viviendas
- Colegios, cada 100 plazas	2 viviendas
- Superficie ajardinada cada 100 m ²	2 viviendas

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

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

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

Artículo 97.- Criterios de diseño:

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

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

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

4.-La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicios. Al objeto de poder vaciar la red en caso

de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

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

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

	SEPARACIÓN HORIZONTAL CM	SEPARACIÓN VERTICAL CM
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telefonía/Telecomunicaciones	30	-

7.-La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos. Igualmente, deberá incorporar bocas de riego de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

Artículo 98.- Red contra incendio en las zonas industriales y terciarias:

En caso que la red de abastecimiento existente no garantizara permanentemente la presión dinámica mínima en punta de lanza y la consiguiente autonomía exigibles, se dotará a las zonas industriales y terciarias, de una red contra incendios independiente de la red de abastecimiento de agua para consumo humano y riego. Esta red, que deberá ser desarrollada en el planeamiento de

desarrollo que corresponda y en el proyecto de urbanización subsiguiente, dispondrá de un dispositivo de sobreelevación de la presión y caudal, y de un depósito regulador o aljibe de capacidad suficiente para garantizar su autonomía.

SECCIÓN TERCERA.- RED DE ALCANTARILLADO.

Artículo 99.- Criterios de dimensionado:

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

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

Colegios:	1 vivienda por cada 50 alumnos.
Mercados:	1 vivienda por cada 200 m ² .
Mataderos:	1 vivienda por cabeza sacrificada.
Piscina Pública:	1 vivienda por cada 25 m ³ . de capacidad.

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

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

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

Artículo 100.- 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.

2.-La red irá ubicada, preferentemente, bajo la calzada, duplicándose en paralelo a ambas aceras en calles de ancho mayor de veinte metros. Cuando la red discurra por una única acera se dispondrán conductos de paso a través de la calzada con sus correspondientes pozos de registro en la cara opuesta, cada cincuenta metros.

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA.-RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO Y RED DE TELECOMUNICACIONES.**Artículo 101.- Red exterior de electricidad y alumbrado público:**

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

El trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará 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". Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 102.- Red de Telecomunicaciones:

Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de una instalación que permita el acceso a las telecomunicaciones incluida telefonía, atendiendo a lo establecido en el R.D. 279/1999 "Rgto. Regulador de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones".

Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y será siempre subterráneo.

TITULO V.- NORMAS DE ZONAS

CAPITULO PRIMERO.- ESTRUCTURACIÓN

Artículo 103.- Zonificación:

1.- Todo el término municipal queda zonificado según distintos ámbitos llamados zonas. Para cada zona se desarrollan las determinaciones urbanísticas de aplicación en su ámbito. Desde un punto de vista del medio físico el territorio municipal queda dividido en los siguientes ámbitos:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Agrícola de regadío con interés paisajístico.
- Agrícola de regadío de cultivos tradicionales.
- Forestal.
- Marismas.
- Zonas húmedas.
- Paisajes sobresalientes.
- Dominio público sectorial.
- Protección de carretera-cementerio.

Señalados en el plano "Estructura Territorial. Clasificación del suelo". Los dos primeros son macrozonas o zonas globales, localizándose junto al Terciario dentro de los suelos urbanos o suelos urbanizable, (medio urbano); los siguientes son zonas en suelos no urbanizables, (medio rural) y finalmente el dominio público sectorial, que estará clasificado según el suelo por donde discurra.

2.- El medio urbano se subdivide en las siguientes zonas cuyos ámbitos están señalados en los planos de "Estructura Urbana" y "Zonificación y determinaciones".

2.1.-En suelo urbano.

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

Zona de casco histórico.

Zona de casco histórico-embarcadero.

Zona de extensión del casco.

Zona de crecimientos autónomos I.

Zona de crecimientos autónomos II.

Zona de vivienda unifamiliar densidad media (en núcleo Colinas).

Zona de vivienda unifamiliar baja densidad (en núcleo Colinas y El Galope).

Equipamiento comunitario.

Zonas verdes.

Planeamiento en desarrollo. UA-1. Estudio de Detalle Hacienda Miro.

Viario y aparcamientos.

b) Intercalados con la trama residencial se encuentran además las siguientes zonas:

Zona Terciaria.

Zona industrial tipo I.

2.2 En suelo urbanizable sectorizado:

Zona de vivienda unifamiliar densidad media (crecimiento del núcleo, comprende las Unidades de desarrollo PP-R3 y PP-R4).

Zona de vivienda unifamiliar baja densidad (crecimientos periféricos, comprende las Unidades de desarrollo PP-R6, PP-R7, PP-R8, PP-R9 y PP-R10).

Zona industrial tipo II (comprende las Unidades PP-I3 y PP-I4).

Planeamiento en desarrollo. PP-R1. Plan Parcial residencial Bocanegra.

Planeamiento en desarrollo. PP-R2. Plan Parcial residencial c/ Sol.

Planeamiento en desarrollo. PP-11. Plan Parcial industrial las Pompas.

Planeamiento en desarrollo. PP-12. Plan Parcial industrial los Juncales.

2.3. El suelo urbanizable no sectorizado constituye una única zona donde se prevé un uso global residencial. La distribución territorial de las densidades, aprovechamientos, tipos y localización de subzonas con usos compatibles se desarrollará mediante un Plan de Ordenación para la Sectorización.

3.- En el medio rural, en razón de sus valores medioambientales, territoriales y de protección específica, se definen las zonas siguientes:

Agrícola de regadío con interés paisajístico. Comprende el área de vega del Guadalquivir.

Agrícola de regadío de cultivos tradicionales. Lo constituyen los terrenos situados al sur de la ctra. SE-659 y la antigua ctra. a Isla Mayor, excluyendo el área delimitada como Parque Natural, cuyo uso mayoritario actual es el cultivo del arroz.

Forestal. Se identifica con el área de los pinares de Puebla, catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla y por el P.O.T. del Ambito de Doñana. Se divide en dos subzonas: Forestal I y Forestal II.

Marismas. Corresponde al área situada al sur del término municipal, delimitada por el P.D.T.C. de Doñana y por la Ley-Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, como Parque Natural de Doñana.

Zonas húmedas. Componen este grupo los antiguos cauces y brazos del Guadalquivir. Los distintos espacios son el Brazo del Este, el Brazo de la Torre, el arroyo Casareales y el brazo de los Jerónimos.

Paisajes sobresalientes. Son los elementos singulares del río representados por las Islas del Guadalquivir.

Zona de Protección de carretera-cementerio. Comprende unos terrenos entre el cementerio y la carretera de circunvalación propuesta que, por su topografía y ubicación, se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

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

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

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

7.- Las determinaciones y normativa aplicable para el Suelo Urbano Consolidado se expresa en el Capítulo 2º (Espacio urbano) de este Título V, mientras que el Capítulo 3º (Medio Rural) recoge la regulación del Suelo No Urbanizable de especial protección.

La normativa aplicable específica para las Unidades de desarrollo en Suelo Urbano, Urbanizable Sectorizado y No Urbanizable, así como las condiciones generales para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, se refleja en el Capítulo 3º (Normas particulares para las actuaciones urbanísticas definidas) del Título VI (Desarrollo y Ejecución).

CAPITULO SEGUNDO.- ESPACIO URBANO.

Artículo 104.- Zona casco histórico:

1.-Condiciones de uso:

Asignado: - residencial unifamiliar.

Compatible: - industrial en edificios con uso compartido, en planta baja, y sólo de categoría a), salvo reparación y mantenimiento de vehículos.
- terciario: oficinas, sala cultural y ocio y el resto solo en planta baja.
- equipamiento comunitario.

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

- Ancho mínimo 5 mts.
- Fondo mínimo 8 mts.
- Superficie mínima 90 m².

Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie igual o inferior a 90 m²., o bien una longitud de fachada menor de 5 mts. y siempre que la superficie resultante no sea superior a 250 m².

3.-Condición de edificación: Entre medianeras con edificio alineado a vial. La ocupación de la parcela por la edificación se limita con carácter general al 80% de la superficie en planta de la parcela, con las siguientes excepciones:

- Si la parcela es inferior a 100 m² podrá ocupar el 100% de la parcela.
- Si el uso de planta baja no es residencial, se podrá ocupar el 100%, trasladando a la planta primera las condiciones generales de ocupación.

La tipología permitida es la de vivienda unifamiliar (unifamiliar y bifamiliar). El número de alturas

permitidas de forma genérica es de dos plantas, con altura máxima de 7,50 m. medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta. En el plano de "Zonificación y determinaciones", se señalan los tramos de calle en los cuales se permiten tres alturas con un máximo de 10,50 m. medidos como anteriormente.

4.-Condiciones estéticas: La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los huecos de fachada seguirán la técnica compositiva de muro. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y comarca, con preferencia a las terminaciones a la cal. Los revocos serán los de cal o colores discretos y dentro de la gama normal de la región. Se prohíbe expresamente los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea, la piedra artificial y otros materiales similares. Las cornisas, cuando existan, han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente. En la cerrajería de ventanas, balcones, etc..., se permiten las rejas de hierro forjado y cuadradillos macizos y huecos con una composición y ejecución tradicionales. El vuelo máximo en balcones es de 60 cm., con las restricciones según ancho de viario en aplicación de las Normas generales de composición y condiciones estéticas. Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir más de 10 cms. del paramento de fachada no admitiéndose ningún saliente en las fachadas con ancho de acera igual o menor de 60 cms. No se admiten antepechos, laterales o frontales de balcones con elementos ciegos. Las cubiertas, podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas con teja árabe o curva.

Artículo 105.- Zona casco histórico-Embarcadero:

1.-Condiciones de uso:

Asignado: - residencial unifamiliar.

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

- terciario: oficinas, sala cultural y ocio y el resto solo en planta baja.

- equipamiento comunitario.

2.- Condición de parcela: Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de

estas Normas Subsidiarias se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma. Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 5 mts.
- Fondo mínimo 8 mts.
- Superficie mínima 70 m².

Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie igual o inferior a 70 m²., o bien una longitud de fachada menor de 5 mts. y siempre que la superficie resultante no sea superior a 250 m².

3.-Condición de edificación: Entre medianeras con edificio alineado a vial. La ocupación de la parcela por la edificación se limita con carácter general al 80% de la superficie en planta de la parcela, con las siguientes excepciones:

- Si la parcela es inferior a 100 m² podrá ocupar el 100% de la parcela.
- Si el uso de planta baja no es residencial, se podrá ocupar el 100%.

La tipología permitida es la de vivienda unifamiliar (unifamiliar y bifamiliar). El número de alturas permitidas de forma genérica es de una planta, con altura máxima de 4,00 m. medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta.

4.-Condiciones estéticas: La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los huecos de fachada seguirán la técnica compositiva de muro. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y comarca, con preferencia a las terminaciones a la cal. Los revocos serán los de cal o colores discretos y dentro de la gama normal de la región. Se prohíbe expresamente los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea, la piedra artificial y otros materiales similares. Las cornisas, cuando existan, han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente. En la cerrajería de ventanas, balcones, etc..., se permiten las rejas de hierro forjado y cuadrillos macizos y huecos con una composición y ejecución tradicionales. Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir más de 10 cms. del paramento de fachada no admitiéndose ningún saliente en las fachadas con ancho de acera

igual o menor de 60 cms. No se admiten antepechos, laterales o frontales de balcones con elementos ciegos. Las cubiertas, podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas con teja árabe o curva.

Artículo 106.- Zona de extensión del casco:

1.-Condición de uso:

Asignado: -residencial

Compatible: - industrial sólo de categoría a), salvo reparación y mantenimiento de vehículos
- terciario: oficinas, sala cultural y ocio y el resto solo en planta baja.
- equipamiento comunitario.

2.-Condición de parcela: Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma. Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 6 mts.
- Fondo mínimo 8 mts.
- Superficie mínima 100 m2.

3.-Condición de edificación: Entre medianeras con edificio alineado a vial. Podrán admitirse retranqueos cuando compongan una imagen unitaria en todo el frente a viario de una manzana completa. La ocupación de la parcela por la edificación se limita con carácter general al 80% de la superficie en planta de la parcela, con la siguiente excepción:

- Si el uso de planta baja no es residencial, se podrá ocupar el 100%, trasladando a la planta primera las condiciones generales de ocupación.

La tipología permitida es la de vivienda unifamiliar (unifamiliar y bifamiliar) y plurifamiliar cuando se

traten de parcelas de superficie mínima de 250 m². y con una longitud de fachada mínima de 10 mts. El número de alturas permitidas de forma genérica es de dos plantas, con altura máxima de 7,50 m. medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta. En el plano de "Zonificación y determinaciones", se señalan los tramos de calle y manzanas singulares en los cuales se permiten tres o cuatro alturas con un máximo de 10,50 m. y 13,50 m., respectivamente, medidos como anteriormente.

4.-Condiciones estéticas: La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y comarca. Los revocos emplearán colores discretos y dentro de la gama normal de la región. Se prohíbe expresamente los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea, la piedra artificial y otros materiales similares. Las cornisas, cuando existan, han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente.

Se admiten elementos salientes que se sitúen tres metros por encima de la cota de la acera, en todos y cada uno de sus puntos, siempre que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera y con un máximo de un metro. Estos elementos deberán separarse de la medianería la medida del vuelo y como mínimo sesenta centímetros. Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir más de 10 cms. del paramento de fachada no admitiéndose ningún saliente en las fachadas con ancho de acera igual o menor de 60 cms. Las cubiertas, podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas con teja árabe o curva.

Artículo 107.- Zona de crecimientos autónomos tipo I:

1.-Condiciones de uso:

Asignado: - residencial unifamiliar.

Compatible: - industrial categoría a), salvo talleres de reparación y mantenimiento de vehículos.
- terciario oficinas o comercial.
- servicios de interés público y social.

Prohibido: - aquellos que impliquen agregación de edificación o alteración del aspecto exterior

de los edificios como uso industrial, talleres, almacenaje, etc...

2.-Condición de parcela: Se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original, reflejada en los planos catastrales. No se admiten segregaciones o agregaciones de parcela.

3.-Condiciones de edificación: Se mantendrá la tipología del proyecto original. La altura de la edificación será en cualquier caso la del proyecto original (dos plantas). En caso de intervenciones sobre la edificación existente se conservará el volumen y formas originales.

4.-Condiciones estéticas: Las del proyecto original o asimiladas al mismo.

Artículo 108.- Zona de crecimientos autónomos tipo II:

1.-Condiciones de uso:

Asignado: - residencial plurifamiliar.

Compatible: - industrial categoría a), salvo talleres de reparación y mantenimiento de vehículos.
- terciario oficinas o comercial.
- servicios de interés público y social.

2.-Condición de parcela: Se mantendrá la parcelación actual. No se admiten segregaciones o agregaciones de parcela. En caso de creación de nuevas parcelas por unidades de desarrollo previstas, estas tendrán unas dimensiones tales que permitan la tipología de bloque exento similar al existente, acorde con las condiciones de edificación expresadas en el punto siguiente.

3.-Condiciones de edificación: Se mantendrá la tipología del proyecto original. La altura de la edificación será la indicada en los planos de "Zonificación y Determinaciones" (tres y cuatro plantas). En caso de nuevas intervenciones la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- La situación en la parcela será libre.

- La distancia mínima a cualquier edificación preexistente o parcela edificable será de 10 mts.

- La dimensión mínima de la envolvente de la edificación será de 18 x 18 mts.

4.-Condiciones estéticas: Se permiten los cuerpos salientes, sobre acerado o espacio libre, siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un metro y medio (1,5 m) sobre la línea de edificación, no superando nunca al ancho de la acera. No podrán situarse a una altura inferior a tres metros en ningún punto del nivel de la acera o rasante.

Artículo 109.- Zona de vivienda unifamiliar densidad media (Colinas):

1.-Condición de uso:

Asignado: -residencial unifamiliar

Compatible: - industrial sólo de categoría a).

- terciario: oficinas, sala cultural y ocio y comercial.

- equipamiento comunitario.

2.-Condición de parcela: Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias se considerará in edificable por razón de sus dimensiones o forma. Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 6 mts.

- Fondo mínimo 8 mts.

- Superficie mínima 90 m².

3.-Condición de edificación: Entre medianeras con edificio alineado a vial. Podrán admitirse retranqueos cuando compongan una imagen unitaria en todo el frente a viario de una manzana completa. La ocupación de la parcela por la edificación se limita con carácter general al 80% de la superficie en planta de la parcela, con la siguiente excepción:

- Si el uso de planta baja no es residencial, se podrá ocupar el 100%, trasladando a la planta primera las condiciones generales de ocupación.

La tipología permitida es la de vivienda unifamiliar (unifamiliar y bifamiliar) y plurifamiliar cuando se

traten de parcelas de superficie mínima de 250 m². y con una longitud de fachada mínima de 10 mts. El número de alturas permitidas de forma genérica es de dos plantas, con altura máxima de 7,50 m. medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta.

4.-Condiciones estéticas: La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y comarca. Los revocos emplearán colores discretos y dentro de la gama normal de la región. Se prohíbe expresamente los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea, la piedra artificial y otros materiales similares.

Se admiten elementos salientes según las condiciones del artículo 91 de estas Normas. Se admitirán vuelos y cuerpos salientes sobre viario y espacios libres de latitud superior a 6 mts. y según lo establecido en el art. 90 de estas Normas.

Las cubiertas podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas.

Artículo 110.- Zona vivienda unifamiliar baja densidad (Colinas-el Galope):

1.-Condición de uso:

Asignado: - residencial unifamiliar
Compatible: - terciario, oficina o comercial
- servicio de interés público y social
Prohibido: - industrial

2.-Condición de parcela: Las parcelas deberán tener las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 15 mts.
- Fondo mínimo 30 mts.
- Superficie mínima 700 m².

3.-Condición de edificación: Son tipologías de edificios aislados distanciados de los linderos. La

ocupación de la parcela no será superior al 35% distanciándose al menos 4 mts. a la alineación a viales y una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación, y con un mínimo de 3 mts. del resto de los linderos. Se considera incluido en la edificación los cierros habitables. El número máximo de plantas es de dos (PB+1) y la altura total máxima es de 7,50 mts.

4.-Condiciones estéticas: Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente donde se sitúan, por tanto se tomará como referencia las condiciones estéticas de la zona próxima en su entorno (el medio natural); no obstante los materiales y colores de la edificación serán las tradicionales en la zona, las cubiertas podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas de teja y otros materiales autorizados por el Ayuntamiento previa justificación en el respeto del paisaje del entorno.

Artículo 111.- Zona de equipamiento comunitario:

1.-Condiciones de uso:

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

2.-Condición de parcela: Las parcelas de los edificios de equipamiento comunitario o servicios urbanos deberán atenerse a las condiciones establecidas para las misma por las administraciones responsables de su ejecución y gestión.

3.-Condición de edificación: La situación en la parcela podrá ser como edificio entre medianeras o presentando retranqueos a todos o parte de sus linderos. En caso de ubicarse en el casco histórico la situación será siempre de edificio entre medianeras.

Para tipología de edificio entre medianeras, se cumplirán las condiciones de edificación establecidas para la zona donde se encuentre enclavada. En el caso de adoptar la tipología de edificio aislado cumplirá con la regulación de aplicación según el equipamiento o servicio público,

autorizándose dos alturas equivalentes a 8,50 mts. medidos desde la rasante a la cara inferior del forjado. En ausencia de regulación específica el edificio se separará de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura de los parámetros verticales próximos y como mínimo tres metros; no obstante, cuando existan importantes medianeras vistas estas se tratarán con la debida dignidad empleando acabados similares a fachada.

En ambas hipótesis y justificada su necesidad, podrá edificarse, total o parcialmente, una tercera planta como elemento singular.

4.-Condiciones estéticas: La edificación buscará, como norma general, la armonía e integración con el área donde se sitúe considerando, al tiempo, su carácter de edificio singular o representativo. Se aplicarán las condiciones estéticas de la zona donde se ubique la edificación, pudiéndose alterar la composición de huecos en función de las necesidades de los usos implantados.

Artículo 112.- Zonas verdes:

1.-Condición de uso:

Asignación: - espacio libre. Corresponde a los espacios libres destinados a parques, jardines, plazas y áreas peatonales de dominio público.

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

3.-Condición de edificación: En aquellos espacios cuya superficie sea igual o mayor de 5.000 m²., podrá autorizarse edificación complementaria con destino a equipamiento comunitario, siempre que sea de tipología aislada y altura máxima de dos plantas, y que la superficie construida no sea mayor del 2% de la superficie del espacio zona verde, ni de 200 m².

4.-Condiciones estéticas: Las edificaciones autorizadas armonizarán con las condiciones estéticas de la zona del entorno.

Artículo 113.- Zona Terciaria:

1.-Condición de uso:

Asignado: - industrial de categoría a) o b)
- terciario

Compatible: - servicio de interés público y social.

2.-Condición de parcela: Se establece una parcela mínima de 200 m², con frente de fachada mínimo de 10 mts.

3.-Condición de edificación: La edificación podrá situarse entre medianeras o con posición libre dentro de la parcela. En este último caso se deberá redactar un Proyecto de edificación unitario para toda la manzana que contemple, a su vez, el tratamiento y situación de los espacios libres. La altura máxima de la edificación es de dos plantas y 8,5 mts. o una altura de nave industrial equivalente, medida de suelo al inicio de cubierta. Interiormente en caso de tipología industrial será autorizable una entreplanta cuya superficie no será superior al 50% de la ocupada por la edificación.

4.-Condiciones estéticas: La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios cumplirán las Normas generales establecidas.

Artículo 114.- Zona industrial Tipo I:

1.-Condición de uso:

Asignado: - Industrial en las categorías a) y b).

Compatible: - terciario
- servicio de interés público y social.

Se posibilita el cambio de uso a residencial que se hará previa redacción de Plan Especial de Reforma Interior que englobe todas las parcelas limítrofes de igual uso industrial existentes en la manzana. Las determinaciones de dicho Plan Especial serán las de la zona de extensión.

2.-Condición de parcela: Se mantiene la parcelación actual. En caso de agregaciones o segregaciones la parcela resultante deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- Ancho mínimo 10 mts.
- Fondo mínimo 20 mts.
- Superficie mínima 200 m2.

En caso de cambio de uso a residencial se aplicarán las normativas de zona de extensión.

3.-Condición de edificación: La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela. La alineación será a vial. La altura máxima de la edificación es de 8,5 mts. en dos plantas o una altura de nave industrial equivalente, medida de suelo al inicio de cubierta. Interiormente en caso de tipología de nave industrial será autorizable una entreplanta cuya superficie no será superior al 50% de la ocupada por la edificación y que no computará a efectos de edificabilidad.

En caso de modificar el uso a residencial se cumplirán las condiciones de edificación de zona de extensión.

4.-Condiciones estéticas: La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios cumplirán las Normas generales establecidas.

En caso de modificar el uso a residencial se cumplirán las condiciones de edificación de zona de extensión.

Artículo 115.- Zona Industrial Tipo II:

1.-Condición de uso:

Asignado: - Industrial en las categorías a), b) y c).

Compatible: - terciario
- servicio de interés público y social.

Prohibido:- residencial

2.- Condición de parcela: La parcela mínima es de 400 m². con frente de fachada mínimo de 15 mts.

3.-Condición de edificación: La tipología edificatoria puede ser alineada a vial, retranqueada y entremedianera, adosada o aislada; en cada actuación urbanística, el planeamiento de desarrollo, indicará en todo caso la tipología específica que mantendrá un criterio uniforme dentro de cada manzana.

La ocupación del suelo en general podrá ser del 100%. La altura de la edificación máxima es de 8,5 mts. desde suelo a inicio de cubierta. Se podrá autorizar alturas superiores justificándose esta mayor dimensión en función de la actividad que desarrolla cada industria (chimeneas, silos, depósitos, etc.). Puede construirse una entreplanta con una superficie máxima del 25% de la edificación y que no computará a efectos de edificabilidad. Caso de separación a lindero esta distancia será la mitad de la altura del paramento vertical más próximo y como mínimo de 4 mts. En todo caso se cumplirán las distancias mínimas de cualquier punto de cada instalación cerrada a un espacio abierto en cumplimiento de las medidas de seguridad, diseñándose si es el caso pasajes abiertos de evacuación y emergencia que en ningún caso tendrán menos de seis metros de anchura.

El diseño del edificio deberá garantizar la posibilidad de realizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

4.-Condiciones estéticas: Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones en el entorno donde se sitúe; los paramentos visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada. En las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de un metro, llegando hasta 2,50 m. de altura con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 116.- Zona viario y aparcamiento:

1.-Son de aplicación las normas generales de la red viaria y las normas generales de urbanización de estas Normas Subsidiarias.

2.-El trazado del viario es el recogido en los correspondientes planos de "Red Viaria".

CAPITULO TERCERO.- MEDIO RURAL.**Artículo 117.- Zona Agrícola de regadío con interés paisajístico:**

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "estructura Territorial. Clasificación del suelo". Comprende el área de vega del Guadalquivir, formado por tierras de cultivos de regadío, principalmente frutales, que componen el primer plano de la visión del núcleo desde el río.

2.- Los usos permitidos son los actuales de cultivos en regadío, autorizándose las construcciones estrictamente relacionadas con la explotación y que cumplan con lo establecido en el Título II de estas Normas. Se autorizan también actuaciones de infraestructuras relativas a: adecuación y mejora de caminos y redes de infraestructuras enterradas o someras.

No obstante y en base a motivaciones de interés público o por desaparición de la actividad agrícola, se podrán plantear actuaciones de iniciativa pública destinadas a la implantación de actividades de uso público y adecuación de espacios libres, siempre que no modifiquen sustancialmente la masa arbórea existente. La actuación se realizará mediante Plan Especial (para esta área o conjuntamente con la vega de Coria) que contendrá los estudios e informes necesarios para justificar la implantación de nuevos usos y la minimación de impactos, principalmente de carácter paisajístico.

3.-Se prohíbe en esta zona:

- Por su carácter inundable en la práctica totalidad de la zona, se prohíben expresamente los usos residenciales.

- Los elementos de infraestructuras emergentes en el territorio, tales como antenas, postes, etc., excepto los que justificada y necesariamente se hayan de localizar en esta zona. Los proyectos de nuevas instalaciones de este tipo o ampliación de las existentes deberán, pues, acompañar un estudio de localizaciones alternativas que justifique la elección del lugar

- Actuaciones que transformen el sentido global como zona de regadío y el paisaje, como son extracción de áridos y áreas mineras con sus instalaciones e infraestructuras anexos, las industrias no agrarias que ya lo sean incompatibles en el medio urbano, y construcciones públicas que por su gran ocupación del suelo y uso desvirtúen el uso genérico de la zona como es el caso de los relacionados con sanidad, defensa, helipuertos, etc.

Artículo 118.- Zona Agrícola de regadío de cultivos tradicionales:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "estructura Territorial. Clasificación del suelo". Lo constituyen los terrenos situados al sur de la ctra. SE-659 y la antigua ctra. a Isla Mayor, excluyendo el área delimitada como Parque Natural, cuyo uso mayoritario actual es el cultivo del arroz.

2.- Los usos permitidos son:

- Los actuales de cultivos en regadío (arrozal) y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales existentes.

- Se autorizan las construcciones estrictamente relacionadas con la explotación y que cumplan con lo establecido en el Título II de estas Normas.

- Actuaciones de infraestructuras relativas a: adecuación y mejora de caminos e infraestructuras, así como construcciones e instalaciones vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas que no desvirtúen el paisaje natural.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se hayan de emplazar en este medio rural, siempre que se justifique su emplazamiento como cota no inundable.

3.- Como usos compatibles se establecen:

- Otros usos agropecuarios o acuícolas que no supongan transformación sustancial de la fisonomía del territorio.

- La rehabilitación y/o adecuación de edificios y conjuntos existentes (como caseríos o los poblados) para la implantación de actividades de carácter lúdico, didáctico, cultural o científico.

4.-Se prohíbe en esta zona:

- Por su carácter inundable en la práctica totalidad de la zona, se prohíben expresamente los usos residenciales, excepto en las zonas acotadas como hábitat rural diseminado (poblados de Quiapo de Llano, Escobar y Coto Regable)

- Actuaciones que transformen el sentido global como zona de regadío y el paisaje, como son extracción de áridos y áreas mineras con sus instalaciones e infraestructuras anexos, las industrias no agrarias que ya lo sean incompatibles en el medio urbano, y construcciones públicas que por su gran ocupación del suelo y uso desvirtúen el uso genérico de la zona como es el caso de los relacionados con sanidad, defensa, helipuertos, etc.

Artículo 119.- Zona Forestal:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "estructura Territorial. Clasificación del suelo". Se identifica con el área de los pinares de Puebla, catalogados por el Plan

Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla y por el P.O.T. del Ambito de Doñana. Se distinguen dos zonas: el área Forestal I y el área Forestal II.

2.- Los usos permitidos son:

2.1.- Con carácter general:

- Los actuales forestal y aprovechamientos productivos primarios compatibles con el mantenimiento de la masa vegetal (cinegéticos, ganaderos).
- Construcciones estrictamente relacionadas con la explotación y que cumplan con lo establecido en el Título II de estas Normas, excepto las actuaciones aisladas destinadas a vivienda familiar.
- Actuaciones de infraestructuras relativas a: adecuación y mejora de caminos e infraestructuras, así como construcciones e instalaciones vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas que no desvirtúen el paisaje natural.

2.2.- Con carácter exclusivo para la zona Forestal I:

- Construcciones relacionadas con la explotación y que cumplan con lo establecido en el Título II de estas Normas.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se hayan de emplazar en el medio rural, justificando su emplazamiento frente a otras alternativas.

2.3.- En todos los casos la implantación de una actividad o construcción, conllevará el mantenimiento de la masa forestal existente en su ámbito de actuación y, en caso de zonas carentes o de escasa vegetación, se procederá a la repoblación del área no afectada por la intervención, con especies autóctonas.

3.- Como usos compatibles se establecen:

3.1.- Con carácter general:

- Adecuación de espacios y recorridos para el establecimiento de rutas de senderismo y cicloturismo y para el control de acampadas esporádicas.
- Reutilización de edificaciones existentes para la ubicación de nuevos usos relacionados con actividades de carácter recreativo, didácticas y culturales.

3.2.- Con carácter específico para la zona Forestal II:

- Por iniciativa municipal se podrá redactar un Plan Especial en la zona delimitada como Forestal II, para regular los actos edificatorios relacionados con la implantación de actividades turístico-recreativas, didáctica y culturales.

4.-Se prohíbe en esta zona:

4.1.- Con carácter general:

- La industria no relacionada con las actividades primarias
- Actuaciones que transformen la fisonomía del medio y el paisaje, como son extracción de áridos y áreas mineras con sus instalaciones e infraestructuras anexos.
- Construcciones públicas de gran ocupación del suelo y uso como los relacionados con sanidad, defensa, helipuertos, etc.
- Toda aquella actividad que suponga una alteración sustancial de la fisonomía de la zona, como las que impliquen grandes movimientos de tierra, talas de transformación de arbolado, acumulación de material (desguaces, vertederos), etc.

4.2.- Con carácter específico para la zona Forestal II:

- Las actividades industriales en general.

- La vivienda familiar aislada.

Artículo 120.- Zona de Marismas:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "Estructura Territorial. Clasificación del suelo". Corresponde al área situada al sur del término municipal, delimitada por el P.O.T. del Ambito de Doñana y por la Ley-Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, como Parque Natural de Doñana.

2.- Los usos permitidos son:

- Los aprovechamientos tradicionales de las marismas, ganadería y pesca.
- Actividades relacionadas con la conservación e investigación de la naturaleza.

3.- Como usos compatibles se establecen:

- Actividades cinegéticas.
- Cultivos acuícolas de carácter extensivo, en tanto no supongan modificación sustancial del medio ni construcciones específicas.
- Actividades recreativas, didácticas y culturales.

4.-Se prohíbe en esta zona:

- Las actividades industriales en general.
- Todo tipo de actuación que suponga transformación de la fisonomía del medio y el paisaje, o que puedan afectar directa o indirectamente a la fauna existente.
- Todo tipo de edificación o instalación, excepto las necesarias para los usos permitidos o

compatibles y la que por su carácter público y de servicio al territorio deba implantarse en esta zona una vez justificada la inviabilidad de otras localizaciones alternativas.

Artículo 121.- Zonas Húmedas:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "Estructura Territorial. Clasificación del suelo". Componen este grupo los antiguos cauces y brazos del Guadalquivir. Los distintos espacios son el Brazo del Este, el Brazo de la Torre, el arroyo Casarreales y el brazo de los Jerónimos.

2.- Los usos permitidos son:

- Actividades relacionadas con la conservación, restauración y regeneración del medio.

3.- Como usos compatibles se establecen:

- Instalaciones agrícolas y reutilización de edificaciones existentes, siempre que no hipotequen futuras actuaciones de regeneración de la zona.
- Actividades didácticas y culturales.

4.-Se prohíbe en esta zona:

- Las actividades residenciales, industriales y extractivas en general.
- Todo tipo de edificación o instalación, excepto la que por su carácter público y de servicio al territorio deba implantarse en esta zona una vez justificada la inviabilidad de otras localizaciones alternativas.

Artículo 122.- Paisajes Sobresalientes:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "Estructura Territorial. Clasificación del suelo". Son los elementos singulares del río representados por las Islas del Guadalquivir.

2.- Los usos permitidos son:

- Actividades relacionadas con la conservación, restauración y regeneración del medio.

3.- Como usos compatibles se establecen:

- Actividades didácticas y culturales.
- Instalaciones no permanentes de restauración.
- Reutilización de edificación existente en el área usos turísticos-recreativos.

4.-Se prohíbe en esta zona:

- Como norma general, todo aquel uso, instalación o construcción que modifique irreversiblemente el carácter natural de la zona.
- Las actividades residenciales, industriales y extractivas en general.
- Todo tipo de edificación o instalación de carácter permanente.
- Elementos publicitarios de gran impacto visual.

Artículo 122-bis.- Zona de Protección carretera-cementerio:

1.- Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano "Estructura Territorial.

Clasificación del suelo". Se trata de unos terrenos intersticiales entre el cementerio y la vía de circunvalación propuesta, que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano por su ubicación y topografía. Suponen, al mismo tiempo, un terreno cautelar para modificaciones en el trazado del viario planteado, ampliación del cementerio o localización de infraestructuras y servicios urbanos.

2.- Los usos permitidos son:

- Actividades agrícolas.
- Espacios libres ajardinados.
- Viario, áreas de descanso o instalaciones al servicio de la circunvalación, incluidas áreas de servicio.
- Ampliación del Cementerio actual.

3.- Como usos compatibles se establecen (siempre que no comprometan la futura ejecución de los usos permitidos anteriores):

- Infraestructuras y servicios urbanos.
- Terciario en la modalidad de comercio mayorista y grandes superficies o industrial en las categorías a) y b), justificándose en este caso su implantación en la zona y valorando otras alternativas y la ausencia de impactos negativos a la zona residencial adyacente.

4.-Se prohíbe en esta zona:

- Las actividades residenciales, industriales en la categoría c) y extractivas en general.
- Vertederos de residuos sólidos.

CAPITULO CUARTO.- DOMINIO PÚBLICO.

Artículo 123.- Zonas de dominio público sectorial:

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

- a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.
- b) Vías pecuarias.
- c) Carreteras.
- d) Infraestructuras técnicas.
- e) Equipamientos y servicios públicos.

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

- a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de aguas. Los suelos ocupados por las máximas crecidas ordinarias.
- b) Vías pecuarias. El marcado en el deslinde respectivo, y en su defecto el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de vías Pecuarias.
- c) Carreteras. Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja a cada lado de la arista exterior de la explanación de 8 mts. de anchura para autopista, autovías y vías rápidas, y 3 mts. de anchura para el resto de las carreteras.
- d) Infraestructuras técnicas. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.
- e) Equipamiento y servicios públicos. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.

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

Artículo 124.- Zonas sobrepuestas de afección sectorial:

Son suelos que además de estar regulado por las normas de zona, lo estarán por las que emanan de las distintas legislaciones sectoriales en razón a su proximidad a los suelos de dominio público, y complementariamente por las determinaciones siguientes:

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua. La zona de servidumbre son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 5 mts., en ella no se impedirá el paso y no se podrá edificar sin obtener la autorización pertinente. La zona de policía son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 100 mts., en ella se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca para cualquier construcción, uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico como son alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos y todo tipo de construcciones en general.

b) Vías pecuarias. La autorización de cualquier actuación colindante a una vía pecuaria, requerirá su deslinde previo cuando se sitúe a distancia menor, medida desde el eje de la vía pecuarias, de:

-Cañada:	50 mts.
-Vereda:	15 mts.

c) Carreteras: La zona de servidumbre son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho, medido desde la arista exterior de la explanación, de 25 mts. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 mts. en el resto de las carreteras; la zona de afección son los terrenos a cada lado del dominio público delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dichas aristas de 100 mts. en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 mts. en el resto de las vías del estado y de 30 mts. en el resto de las carreteras.

Línea límite de edificación: Es la línea medida desde la arista exterior de la calzada a ambos lados de la carretera, de 50 mts. en las autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 mts. en el resto de las carreteras; en variante esta línea se sitúa a 50 mts. No se autorizarán nuevas edificaciones o construcciones, ni reforma o consolidación de las existentes, entre el límite exterior de servidumbre y la línea límite de edificación. En los terrenos comprendidos entre la línea de edificación y el límite

exterior de afección se podrá autorizar, mediante el correspondiente permiso del órgano del que dependa la carretera. cualquier actividad, edificación o instalación permitida por la zona donde esté ubicada.

d)Infraestructuras técnicas:

e.1.-Los suelos afectados por la legislación de líneas de energía eléctrica están regulados por:

-Ley de 18 de marzo de 1.996, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
-Reglamento de 18 de marzo de 1.996, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

-Reglamento de 28 de noviembre de 1.968 sobre líneas eléctricas aéreas de alta tensión.

-Ley 49/1984 de 26 de diciembre sobre explotación unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

e.2.-Para la infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento, se establece en suelo exterior al núcleo urbano (suelo urbano y suelo apto para urbanizar) las siguientes zonas de protección donde se prohíben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida:

-50 mts. alrededor de captaciones depósitos y estación depuradora de aguas residuales e instalación anexas.

-Franja 10 mts. con centro en el eje de las conducciones agua o del colector de saneamiento.

Artículo 125.- Equipamiento y servicios públicos:

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

-La distancia mínima al suelo urbano y apto para urbanizar será de 500 mts.

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

TITULO VI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPITULO PRIMERO.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 126.- Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo:

1.- Para el desarrollo de aquellos suelos que necesiten aún mayor definición en sus determinaciones urbanísticas y en su ordenación, se delimitan o delimitarán ámbitos de actuaciones urbanísticas, que se desarrollarán según distintas figuras previstas en la Ley del Suelo.

2.- Las actuaciones urbanísticas son las unidades o ámbito mínimo para definir la ordenación del suelo señalado, y por lo tanto cualquier planeamiento de desarrollo de aplicación deberá ceñirse al menos a dicho ámbito.

3.- Las actuaciones urbanísticas delimitadas en estas Normas Subsidiarias según en la clasificación del suelo donde se encuentran son:

a) UNIDADES EN SUELO URBANO		
USO GLOBAL	Unidades en desarrollo	Unidades Previstas por estas Normas
a.1) De uso residencial.	UA-1. Hacienda Miro.	UA-2. C/ Albania.
		UA-3. Embarcadero.
a.2) De equipamiento.		UA-5. Gasolinera.
		PE-U2. Escarpe.
a-3) De red viaria.		UA-4. Bda. Las Marismas .
		PE-U1. La Cruz.

b) UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CRECIMIENTO DEL NÚCLEO		
USO GLOBAL	Unidades en desarrollo	Unidades Previstas por estas Normas
b.1) De uso residencial.	PP-R1. Bocanegra.	PP-R3. Pozo Concejo II.
	PP-R2. C/ Sol.	PP-R4. Haza de la Vega.
b.2) De uso industrial.	PP-I1. Las Pompas.	PP-I3. Villacuernos.
	PP-I2. Los Juncales.	PP-I4. Ctra. de la Isla

c) UNIDADES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. CRECIMIENTOS PERIFÉRICOS		
USO GLOBAL	Unidades en desarrollo	Unidades Previstas por estas Normas
c.1) De uso residencial.		PP-R6. Cerro Domitila.
		PP-R7. El Portugués-Puñailla.
		PP-R8. La Pilarica.
		PP-R9. Vistasol.
		PP-R10. Los Arrayanes.

d) UNIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE		
USO GLOBAL	Unidades en desarrollo	Unidades Previstas por estas Normas
d.1) De infraestructuras.		AS-1. Circunvalación.
		AS-2. Bulevar.
		AS-3.
		AS-4.
		AS-5.
d.2) De equipamiento.		PE-NU2. Recinto Ferial
d-3) De actividades compatibles.		PE-NU1. Apoyo a la Navegación.

4.-Además de estas actuaciones urbanísticas delimitadas, se podrán formar otras según concurren causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad. A modo indicativo se enuncian las siguientes:

- Para dotación de infraestructuras básicas en aquellas zonas que precisan de estos servicios. Entre ellas se prevé el Plan de infraestructuras y depuración de aguas residuales del Poblado de Colinas.

- Para rehabilitación y/o reutilización con asignación de nuevos usos en edificaciones o conjuntos edificados en suelo no urbanizable.

- Que se trate de suelos en los que en estas Normas subsidiarias se posibilita expresamente el desarrollo de Plan especial, ante un cambio global a uso residencial

- En general los que se posibilita en la reglamentación de la legislación del suelo apoyado en causas que lo justifique. A modo enunciativo, entre otras causas serían: cuando en el suelo urbano existan imprecisiones en determinación de alineaciones y rasantes, o sea preciso completar las de una manzana, se redactará Estudio de detalle, que no podrá, en suelos consolidados por la edificación reducir el ancho de viales, y solo podrá introducir o ampliar espacios libres de uso público.

- En suelo urbanizable, Estudios de Detalles para completar los Planes Parciales.

- En suelo no urbanizable, Planes Especiales de Mejora del medio rural, que tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y recursos para uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigida a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

- En suelo no urbanizable, zona Forestal II, para la regulación de usos y actos edificatorios de carácter recreativo, cultural, etc.

- En suelo no urbanizable, zona Agrícola de Regadío con interés paisajístico, para la implantación de nuevos usos públicos, por extinción del agrícola actual o por actuación de carácter supramunicipal.

5.-Las actuaciones urbanísticas definidas y sujetas a Estudio de Detalle se ajustarán al ámbito definido y al trazado viario contenido en los planos, y sólo podrán alterarlos permutando dicho Estudio de Detalle por Plan Especial de Reforma Interior, cuyo trazado resolverá en todo caso la continuidad del trazado de los suelos y actuaciones urbanísticas colindantes y cumplirá los objetivos y determinaciones definidas para cada actuación urbanística.

6.- En todas las actuaciones urbanísticas que prevean el trazado y urbanización de viario de nueva creación será obligatorio redactar un proyecto de urbanización.

7.- El planeamiento de desarrollo podrá realizar pequeños ajustes de los límites de las actuaciones urbanísticas y de los de asignación de uso, siempre que sean para adecuarlos a alineaciones o edificaciones existentes, a las características topográficas del terreno o a los límites de la propiedad, y no supongan incremento o disminución de la superficie del ámbito o de la zona de más de un 5 %.

Artículo 127.- Sustitución de la iniciativa privada:

El incumplimiento de los plazos señalados en cada actuación urbanística o en sucesivas programaciones de plazos, en cada fase del proceso urbanizador, además de la extinción y/o reducción de distintos derechos tal como se establece en el texto Refundido de la Ley del suelo, podrá ser causa también, para que el Ayuntamiento sustituya tal iniciativa privada por la municipal, sustituyendo el sistema de compensación por el de cooperación. Transcurrido seis meses desde el cambio de sistema sin que se hubiera redactado el planeamiento requerido, el Ayuntamiento podrá cambiar a sistema de expropiación.

Artículo 128.- Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada:

Los instrumentos de iniciativa privada, además de los contenidos establecidos en general en artº 83 al 92 de la Ley del suelo y 43 al 85 del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones exigidas en el artículo 105 de la Ley del Suelo, contendrán:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, en su caso.
- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 129.- Ejecución de las actuaciones urbanísticas:

1.-Las actuaciones urbanísticas se ejecutarán mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos y no esté incluido en ninguna unidad de ejecución, se hará por el Ayuntamiento mediante alguna de los procedimientos establecidos en los artículos 200 o 201 de la Ley del suelo, según el caso.

Artículo 130.- Rectificaciones de alineaciones:

Con objeto de completar o rectificar alineaciones señaladas en el plano "Red Viaria", se redactará el correspondiente Estudio de Detalle, sistema de expropiación, a ejecutar mediante cualquier procedimiento reparcelatorio, ordinario o abreviado, como el de Normalización de fincas, previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO SEGUNDO.- SECTORES, ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 131.- Desarrollo y ejecución en suelo urbanizable:

Las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado como unidad de ordenación están constituidas por los distintos sectores. Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, regulada por las determinaciones de zona correspondiente y las especificaciones particulares de cada una, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general adscritos. Los sectores serán los ámbitos de desarrollo de los distintos planes parciales que se ejecutarán según las unidades de ejecución que estos definan.

Artículo 132.- Área de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable:

Por las diferencias existentes entre los distintos sectores en cuanto a características, localización y dispar simultaneidad temporal e incluso tramitación, cada sector se constituye en su propia área de reparto, y por tanto el aprovechamiento tipo del área de reparto será el aprovechamiento medio del sector expresado en unidades de m². edificables de uso característico (e.u.c.) por cada m². de suelo de dicho sector. Como única excepción y en base a la relación entre sectores, se delimita el área de reparto AR-R9 que engloba las unidades de suelo urbanizable periféricas al núcleo principal.

Los aprovechamientos tipos de las distintas áreas de reparto son:

ÁREA DE REPARTO	UNIDAD	SUPERF.	APROVECH. LUCRATIVO	APROVECHAM. TIPO	APR. SUSC. APROP. (90%)
AR-R1	UA-1. HACIENDA MIRO	8.269	6.615	0.79997	0.71998
AR-R2	UA-2. C/ALBANIA	15.115	11.336	0.74998	0.67498
AR-R3	UA-3. EMBARCADERO	2.963	1.474	0.49747	0.44772
AR-E4	UA-4. BDA. LAS MARISMAS	46.995	2.768	0.05890	0.05301
AR-E2	UA-5. GASOLINERA	6.520	0	0	0
AR-E3	PE-U1. LA CRUZ	40.562	7.368	0.18165	0.16348
AR-E4	PE-U2.ESCARPE	29.291	0	0	0
AR-R4	PP-R1. BOCANEGRA	114.124	57.062	0.5	0.45
AR-R5	PP-R2. C/ SOL	88.228	44.782	0.50757	0.45681
AR-R6	PP-R3. POZO CONCEJO II	149292	74.646	0.5	0.45
AR-R7	PP-R4. HAZA DE LA VEGA	52.826	26.413	0.5	0.45
AR-R8	PP-R6. CERRO DOMITILA	517.950	103.590	0.19065	0.17158
	PP-R7. PORTUGUÉS-PUÑAILLA	419.500	71.315		
	PP-R8. PILARICA.	664.875	113.029		
	PP-R9. VISTASOL	295.675	73.919		
AR-R9	PP-R10. LOS ARRAYANES	117.510	29.378	0.25	0.225
AR-I1	PP-I1. LAS POMPAS	60.846	46.510	0.76439	0.68795
AR-I2	PP-I2. LOS JUNCALES	47.496	30.110	0.63395	0.57056
AR-I3	PP-I3. VILLACUERNOS	149.450	89.670	0.6	0.54
AR-I4	PP-I4. C. LA ISLA	61.629	36.977	0,6	0,54

CAPITULO TERCERO.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS.

SECCIÓN PRIMERA.- EN SUELO URBANO; USO RESIDENCIAL.

Artículo 133.- Sector con Planeamiento en desarrollo. UA-1. Hacienda Miro:

0.-Las determinaciones y los parámetros urbanísticos definitivos que regulen la urbanización y edificación de esta Unidad serán los contenidos en el "Estudio de Detalle" de la Unidad de Actuación nº 1 Hacienda Miro y sus posibles modificaciones que, en su momento, hayan obtenido la aprobación definitiva. Como determinaciones de carácter general, se aplicarán la de la zona de casco histórico en lo relativo a uso, parcela, condiciones de la edificación y estéticas.

1.-Descripción y ámbito:

Se trata de los terrenos ocupados por la Hacienda Miro, una construcción del s. XVII que ocupa un solar de planta casi cuadrada inserto en la trama del casco histórico y con fachada al borde urbano hacia el río. Actualmente la edificación se encuentra abandonada y sin uso.

2.-Objetivo:

Dotar de uso la parcela integrandolo en la trama urbana y preservando los elementos de interés histórico-artísticos que posee.

3.-Determinaciones:

El uso global asignado es residencial para vivienda unifamiliar entre medianeras. El viario y alineaciones son la señaladas en el plano de ordenación correspondiente. Se creará una zona libre en torno al cual se organice la ordenación y que la vincule visualmente con el río. Se deberán cuidar especialmente los encuentros con el entorno, adecuando la topografía para facilitar las conexiones

con el viario circundante y tratando los espacios libres y de uso y dominio público perimetrales. Se mantendrán los elementos catalogados de interés (torre de molino, arcada y torre de edificación principal). Las determinaciones generales que serán concretadas por el Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: UA-1. HACIENDA MIRO.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
8.269	45	37	4.609	1.104	0,00	0,00	640
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,80	6.615	90	5	8	6.615	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 134.- Sector UA-2. C/ Albania:

1.-Descripción y ámbito:

Se trata de terrenos colindantes con el polideportivo municipal y delimitados por las calles Albania, Jilguero y Avda. de Isla Mayor. Ocupan una posición de borde en el suelo urbano consolidado con problemas de definición. Actualmente, existe alguna edificación en la fachada a Avda. de Isla Mayor con usos diversos (residencial, terciario) y elementos de infraestructuras (estación de bombeo).

2.-Objetivo:

Se pretende formalizar y completar la trama urbana en esta zona ordenando los suelos residenciales y definiendo un viario y espacios libres que servirán de apoyo y conexión con los futuros crecimientos. Se procurará integrar las edificaciones existentes que sean compatibles, en la nueva ordenación.

3.-Determinaciones:

El uso global asignado es residencial. El viario y alineaciones son la señaladas en el plano de ordenación correspondiente. Se creará una zona libre de separación con el polideportivo municipal, con viario de circulación rodada a ambos lados. El nuevo trazado de viaria deberá resolver la conexión con la c/ Jilguero.

La tipología será de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras con dos plantas de altura. Las alineaciones se ajustarán, preferentemente, a vial pudiéndose plantear retranqueos siempre que configuren una imagen uniforme en manzana o como fachada al espacio libre.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: UA-2. C/ ALBANIA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
15.115	45	68	7.300	2.865	0,00	0,00	0,00
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,75	11.336	100	6	8	6.615	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 135.- Sector UA-3. Embarcadero:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende la zona del casco histórico junto al embarcadero delimitada por la plaza de Blas Infante, la calle Colón, el futuro recinto ferial y el río ocupando una posición de borde en el suelo urbano consolidado. Actualmente está ocupado por edificación de uso residencial que, en varios casos, presenta deficiente calidad constructiva y/o problemas de habitabilidad próximos a la infravivienda. La franja de terreno entre la edificación y el río se encuentran sin tratar constituyendo espacios residuales.

2.-Objetivo:

Se pretende formalizar y completar la trama urbana en esta zona ordenando los suelos residenciales y tratando los espacios intersticiales y el borde del río como áreas de uso y dominio público que conecten la zona del embarcadero con el recinto ferial. Se podrán integrar las edificaciones existentes en buen estado, que sean compatibles, en la nueva ordenación.

3.-Determinaciones:

El uso global asignado es residencial. El viario y alineaciones son la señaladas en el plano de ordenación correspondiente. Se tratarán los espacios libres como áreas peatonales y, en lo posible, ajardinadas, principalmente la fachada al río. Los espacios colindantes con el futuro recinto ferial

deberán de ser susceptibles de recibir un tratamiento de continuidad con aquel.

La tipología será de vivienda unifamiliar entre medianeras con una planta de altura. Las alineaciones se ajustarán, preferentemente, a vial en la calle Colón, con alineación libre en el resto. Las determinaciones generales que serán concretadas por el Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: UA-3. EMBARCADERO.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
2.963	50	15	1.474	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
1	1	1.474	70	5	8	1.474	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Cooperación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

SECCIÓN SEGUNDA.- EN SUELO URBANO; USO EQUIPAMIENTO.

Artículo 136.- Sector PE-U2. Escarpe:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende la franja de borde del casco histórico en su tránsito hacia la vega y que presenta fuertes

pendientes encontrándose, actualmente, en un estado de abandono.

2.-Objetivo:

Se pretende incorporar estos terrenos al suelo urbano dotándolos de un uso de zonas libres al servicio del casco histórico. La nueva ordenación se propone como parque lineal que enlace puntualmente con la trama urbana y que sirva de conexión entre el Parque Municipal y el futuro recinto ferial y el cinturón verde sur.

3.-Determinaciones:

El uso de toda la unidad será de equipamiento de áreas libres. El trazado y diseño se definirá en el Plan Especial correspondiente, que deberá contemplar como mínimo las conexiones peatonales con el casco en la zona del embarcadero, el mirador de las Palmillas, la Hacienda Miro y el Parque Municipal. Asimismo, se podrá destinar hasta un 5% de la superficie total a otros equipamientos complementarios al uso principal, siempre que queden integrados en el mismo. Las determinaciones generales que serán concretadas por el correspondiente Plan Especial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: PE-U2. ESCARPE.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
29.291	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
0	0	0				0	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, posibilitándose la ejecución en tres fases, según la delimitación en planos. Las distintas fases de ejecución, que podrán ser ajustadas por el Plan Especial,, son las siguientes:

PE-U2.1.	Superficie: 10.513 m2.
PE-U2.2.	Superficie: 11.968 m2.
PE-U2.3.	Superficie: 6.810 m2.

El sistema de actuación será el de Expropiación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 137.- Sector UA-5. Gasolinera:

1.-Descripción y ámbito:

Se trata de la manzana donde se ubica actualmente una estación de servicio y donde se encuentran, además, algunas naves y edificaciones destinadas a usos terciarios e industriales. El área queda delimitada por las calles Pozo del Prado, Cerro López y la Avda. de Isla Mayor.

2.-Objetivo:

Se considera que el uso global residencial del entorno (que se verá reforzado con la ejecución de la unidad PP-R3) puede provocar incompatibilidades con las actividades que actualmente se desarrollan en este sector. Al mismo tiempo, la evolución y crecimiento del casco tiende a consolidar la zona con el uso residencial, precisando de nuevos equipamientos, y desplazando los usos industriales a las unidades previstas en la salida a Isla Mayor. Es por ello que se contempla la posibilidad de reubicación de los usos de la Unidad UA-5 en las áreas industriales, liberando de esta manera suelo que, por su localización en el eje viario principal del núcleo, se estima oportuna su reversión en la población como dotacional.

3.-Determinaciones:

Se trata de una actuación para la creación de una nueva zona dotacional vinculada a la estructura principal del núcleo. El uso principal asignado es el de equipamiento, en la clase de Servicios de Interés Público y Social, entendiendo dentro de los usos pormenorizados que componen este grupo dotacional, el equipamiento comercial.

El Estudio de Detalle determinará las alineaciones de la edificación para los usos asignados, así como el tratamiento de los espacios que puedan quedar libres, como áreas de dominio público.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el correspondiente Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: UA-5. GASOLINERA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
6.520	0	0	0	0	0	0	6.520
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2	0	0				0	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Expropiación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en seis años dentro del segundo cuatrienio.

SECCIÓN TERCERA.- EN SUELO URBANO; RED VIARIA.**Artículo 138.- Sector UA-4. Bda. Las Marismas:****1.-Descripción y ámbito:**

Comprende un área compuesta por suelos de reserva para equipamientos procedentes del desarrollo de las unidades industriales PP-I1 y PP-I2 y el borde urbano del núcleo en la zona trasera de la Bda. de las Marismas.

2.-Objetivo:

Se pretende una nueva ordenación de la zona que permita la interconexión entre las distintas áreas, al tiempo en que se crea una franja verde, a modo de bulevar, que sirva de separación entre los suelos residenciales e industriales y que conectará con la futura ordenación de la unidad PP-R3. La mayor parte de zona verde de cesión de la Unidad PP-I2 se vincula a la Bda. las Marismas y se completa esta área residencial en su límite Oeste, definiendo el viario y posibilitando la implantación de una parcela residencial de tipología similar a la existente.

3.-Determinaciones:

Se trata de una actuación para la creación de nuevo viario y ordenación de suelos de equipamiento. El uso mayoritario será el de equipamiento, en los tipos de áreas libres y Servicios de Interés Público y Social, existiendo una parcela con uso residencial. El viario y las alineaciones son la señaladas en el plano de ordenación correspondiente, siendo la alineación para la parcela residencial libre. Se tratarán los espacios libres como áreas ajardinadas o plazas.

La tipología residencial será de vivienda plurifamiliar en bloque exento con 4 plantas de altura, acorde con la edificación existente en la zona donde se implanta. La alineación del bloque residencial será, como se ha dicho, libre mientras que los edificios de equipamiento social colindantes con la zona industrial se ubicarán sellando dicha medianera y presentando fachada homogénea con alineación al nuevo vial. Las determinaciones generales que serán concretadas

por el correspondiente Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: UA-4. BDA. LAS MARISMAS.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
46.995	6,5	30	692	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
4	0,06	2.768				2.768	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Cooperación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 139.- Sector PE-U1. La Cruz:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende la zona de acceso a Puebla desde Coria, donde convergen las dos carreteras que enlazan con el núcleo vecino, incluyéndose los terrenos anexos donde se sitúan La Cruz del término y jardines, así como un vacío urbano colindante. Los límites de la Unidad son el término municipal por el norte, la Bda. Cerro de la Cruz y la calle Doña Manuela Álvarez por el este y la Bda. Gutiérrez Pérez por el oeste.

2.-Objetivo:

Se pretende una nueva ordenación de la zona con tres ámbitos correspondientes a otras tantas posibles fases de ejecución que se denominan PE-U1.1, PE-U1.2 y PE-U1.3.

El área PE-U1.1 corresponde al trazado viario de las carreteras de acceso y el comienzo de la travesía, incluyendo los márgenes de la misma. Este viario pasará a poseer un carácter netamente urbano con la ejecución de la circunvalación. Se plantea la redifinición del cruce como elemento urbano, resolviéndolo mediante isletas de tráfico, al tiempo que la adecuación y tratamiento de los márgenes. Se plantea, también, la posibilidad de estudiar un nuevo acceso a la Bda. Gutiérrez Pérez, complementario al único existente.

El área PE-U1.2 incluiría los terrenos de los jardines de La Cruz y suelos anexos hasta la zona edificada de la Bda. Del Cerro de la Cruz. Se pretende la creación de una calle de servicio a la edificación colindante, en prolongación de la c/ Doña Manuela Álvarez, y cuya continuación permitiría una conexión alternativa con el casco de Coria del Río. El nuevo trazado viario posibilita la incorporación de nuevo suelo a los jardines existentes, que pueden ser reformados a fin de constituir una unidad de espacios libres.

El área PE-U1.3 comprende un amplio solar entre la travesía y la calle Dña. Manuela Álvarez, ocupado parcialmente por una edificación con uso social-cultural. Se propone la asignación de un nuevo uso de terciario a la zona, de manera que constituya una dotación comercial con tipología complementaria al comercio tradicional.

3.-Determinaciones:

Se tratan de diversas actuaciones con el objetivo principal de reordenación del viario y de los espacios libres anexos, creando al mismo tiempo un suelo para usos terciarios. El trazado del viario se refleja de forma no vinculante en el plano de ordenación correspondiente, siendo el Plan Especial el que lo defina pormenorizadamente, así como la alineación para la parcela de uso terciario. Los espacios libres resultantes de la ordenación de las distintas zonas, se tratarán como áreas ajardinadas. La edificación terciaria poseerá una altura máxima de dos plantas con una ocupación máxima de su área del 60%.

El desarrollo del sector se podrá realizar mediante un único documento que recoja la ordenación de todas las áreas, o bien por fases según los sectores delimitados.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el correspondiente Estudio de Detalle son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO: PE-U1. LA CRUZ							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
40.562	0	0	3.684	3.928,00	0,00	0,00	0,00
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2	0,18	7.368				7.368	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una o tres fases. La nueva ordenación del sector denominado PE-U1.1, va relacionado con la ejecución de la carretera de circunvalación, lo que convierte a la travesía en vía netamente urbana. En caso de demora en la puesta de funcionamiento de la circunvalación, y en base a circunstancias aconsejen el desarrollo de las áreas adyacentes, se podrá plantear la ejecución en las tres unidades indicadas mediante formulación de las siguientes figuras:

- PE-U1.1. Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
- PE-U1.2. Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
- PE-U1.3. Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El sistema de actuación será el de Cooperación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

SECCIÓN CUARTA.- EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: USO GLOBAL RESIDENCIAL.**Artículo 140.- Sector con Planeamiento en desarrollo. PP-R1. Bocanegra:**

0.-Las determinaciones y los parámetros urbanísticos definitivos que regulen la urbanización y edificación de esta Unidad serán los contenidos en el Plan Parcial correspondiente y sus posibles modificaciones que, en su momento, hayan obtenido la aprobación definitiva. Como determinaciones de carácter general, se aplicarán la de la zona vivienda unifamiliar densidad media, en lo relativo a uso, parcela, condiciones de la edificación y estéticas.

1.-Descripción y ámbito:

El sector surge con motivo de una modificación puntual de las Normas anteriores que clasifica nuevo suelo residencial ante el agotamiento del previsto. Se trata de unos terrenos situados al oeste del núcleo colindantes con la Bda. Pozo Concejo, con los que linda al este, mientras que el límite norte lo conforma la edificación existente en la calle Manuel Fernández Campos. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución.

2.-Objetivo:

Localización de crecimientos residenciales del núcleo principal, complementarios a las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias de la Puebla del Río.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. La densidad no superará las 42 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE: PP-R1. BOCANEGRA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
114.124	42	475	40.960	11.450	6.033	2.475	10.302
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,50	57.062	90	6	8	57.062	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 141.- Sector con Planeamiento en desarrollo. PP-R2. C/ Sol:

0.-Las determinaciones y los parámetros urbanísticos definitivos que regulen la urbanización y edificación de esta Unidad serán los contenidos en el Plan Parcial correspondiente y sus posibles modificaciones que, en su momento, hayan obtenido la aprobación definitiva. Como determinaciones de carácter general, se aplicarán la de la zona vivienda unifamiliar densidad media, en lo relativo a uso, parcela, condiciones de la edificación y estéticas.

1.-Descripción y ámbito:

El sector surge con motivo de una modificación puntual de las Normas anteriores que clasifica nuevo suelo residencial ante el agotamiento del previsto. Se trata de unos terrenos situados al sur

del núcleo con fachada a calle sol. Su delimitación, que se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución, viene fijada por la calle Sol al norte, el camino de las Tapias al este, el camino de Enmedio al oeste y un camino intermedio entre los dos anteriores al sur. Estos suelos poseen una cota de nivel en torno a los 5,00 mts., que lo sitúa próximo a la cota inundable, por lo que, en previsión de ello, dentro de las obras de urbanización se preverá la elevación artificial de los terrenos.

2.-Objetivo:

Localización de crecimientos residenciales del núcleo principal, complementarios a las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias de la Puebla del Río.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. La densidad no superará las 35 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Se modificará la rasante actual para superar en, al menos, 1 mt. la cota de inundabilidad (fijada según informes sectoriales en + 5,00 mts). En cualquier caso, la cota de inundabilidad será determinada en base al informe emitido por la Administración competente, que preceptivamente deberá acompañar a la figura de desarrollo. La cesión relativa a áreas libres se dispondrá en todo o en parte, de manera que configure una franja verde de separación del suelo residencial con el suelo rústico. Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R2. C/ SOL.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
88.228	35	309	40.713	8.865	3.697	0	7.184
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,50	44.782	90	6	8	44.782	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 142.- Sector PP-R3. Pozo Concejo II:

1.-Descripción y ámbito:

Se trata de unos terrenos situados en una zona con carácter de trasera al oeste del núcleo, donde puede existir algún riesgo puntual de inundabilidad por escorrentías de los terrenos circundantes, riesgo que puede trasladar a sus inmediaciones en el casco urbano. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución. La superficie de la unidad es de 149.292 m².

2.-Objetivo:

La actuación se plantea como crecimiento oeste del núcleo que viene a completar la trama urbana y definir el borde urbano en este área, sirviendo de conexión entre los suelos adyacentes consolidados (núcleo urbano) o en desarrollo (PP-R1, PP-I1 y PP-I2).

Se pretende, igualmente, la ejecución de un viario principal estructurante que constituya un viario alternativo para los nuevos crecimientos y que, conjuntamente con la modificación de las rasantes actuales, sirvan de soporte a una red de infraestructuras, principalmente de saneamiento, que permita la conducción y evacuación de pluviales a la red general.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. La densidad no superará las 35 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Las rasantes actuales se modificarán, en los puntos que sean

necesario, de manera que superen en, al menos, 1 mt. la cota de + 5,00 mts. En cualquier caso, será necesario acompañar a la figura de desarrollo, con un estudio y/o informes emitidos por la Administración competente, que determinen con más exactitud las posibles áreas inundables. El diseño de la red de saneamiento se realizará teniendo en cuenta la aportación de pluviales de los terrenos colindantes, previendo una red general para su evacuación que conecte con el sistema de bombeo situado en la unidad UA-2.

Como determinaciones vinculantes de la ordenación contenidas en los planos correspondientes, se fijan las siguientes:

- Ejecución de un viario principal vertebrador de la ordenación que conecte el viario de borde del PP-R1 con el previsto en la UA-4. Dicho viario tendrá un diseño a modo de bulevar que permita situar aquí las áreas libre y el equipamiento de SIPS y comercial.

- La cesión para suelo deportivo se realizará completando la parcela actual del polideportivo municipal.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R3. POZO CONCEJO II.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS / COMERC. M2. CONSTR.
149.292	35	523	61.746	14.929	6.276	3.138	3.138
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,50	74.646	90	6	8	74.646	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una o varias fases. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 143.- Sector . PP-R4. Haza de la Vega:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende los terrenos situados en la zona sur entre la Unidad PP-R2 y el casco consolidado en la zona de Avda. de Andalucía, que vienen a definir el borde urbano en esta área.. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución. Estos suelos poseen una cota de nivel en torno a los 5,00 mts., que lo sitúa próximo a la cota inundable, por lo que, en previsión de ello, dentro de las obras de urbanización se preverá la elevación artificial de los terrenos.

2.-Objetivo:

La actuación se plantea como crecimiento sur del núcleo que viene a completar la trama urbana y definir el borde urbano en este área, sirviendo de conexión entre los suelos adyacentes consolidados (núcleo urbano) o en desarrollo (PP-R2).

Se pretende, igualmente, la ejecución de una zona verde que, conjuntamente con las actuaciones colindantes, constituya una franja delimitadora del suelo urbano respecto al rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras. La densidad no superará las 35 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Las rasantes actuales se modificarán, en los puntos que sean

necesario, de manera que superen en, al menos, 1 mt. la cota de + 5,00 mts. En cualquier caso, la cota de inundabilidad será determinada en base al informe emitido por la Administración competente, que preceptivamente deberá acompañar a la figura de desarrollo. La cesión relativa a áreas libres se dispondrá en todo o en parte, de manera que configure una franja verde de separación del suelo residencial con el suelo rústico. Las parcelas residenciales se ordenaran en lo posible en torno al suelo dotacional que servirá de elemento estructurador.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R4. HAZA DE LA VEGA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
52.826	35	185	21.584	10.448	1.850	0	370
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,50	26.413	90	6	8	26.413	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en seis años dentro del segundo cuatrienio.

Artículo 144.- Sector . PP-R6. Cerro Domitila:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende unos terrenos situados en la periferia del núcleo principal, entre la vereda de

Aznalcázar y el camino de Medellín. Incluye el suelo clasificado en las anteriores Normas como urbanizable (P.P. Hacienda Atalaya) y que no ha llegado a desarrollarse, completándose con otros donde han surgido parcelaciones y edificaciones. La delimitación de la unidad queda reflejada en el plano de "Entorno del Núcleo. Clasificación del Suelo".

2.-Objetivo:

La actuación pretende regularizar y ordenar en esta zona, las tendencias de parcelación surgidas en el medio rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La densidad no superará las 7,5 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. La cesión relativa a áreas libres y equipamiento se dispondrá, en lo posible, en la parcela ocupada actualmente por la hacienda, reutilizando la edificación existente para uso dotacional.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R6. CERRO DOMITILA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
517.950	7,5	389	354.007	51.795	4.668	2.334	1.556
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,20	103.590	1000	15	30	103.590	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, ejecutándose en una sola fase. Independientemente de ello, la unidad deberá contribuir proporcionalmente en la realización de las infraestructuras generales para el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas que precise, situadas fuera de su ámbito.

El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en ocho años dentro del segundo cuatrienio.

Artículo 145.- Sector . PP-R7. El Portugués-Puñailla:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende unos terrenos situados en la periferia del núcleo principal, apoyados en el camino de Medellín, próximos al arroyo Cañada Fría. Incluye el suelo donde han surgido parcelaciones y edificaciones denominados El Portugués y Puñailla. La delimitación de la unidad queda reflejada en el plano de "Entorno del Núcleo. Clasificación del Suelo".

2.-Objetivo:

La actuación pretende regularizar y ordenar en esta zona, las tendencias de parcelación surgidas en el medio rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La densidad no superará las 7,5 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo, se elaborará un estudio y/o se solicitarán los informes pertinentes para delimitar el dominio público hidráulico y la zona de policía del arroyo, así como para determinar áreas con riesgo de inundabilidad.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R7. EL PORTUGUÉS-PUÑAILLA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
419.500	7,5	315	286.720	41.950	3.788	1.890	1.260
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,17	71.315	1000	15	30	71.215	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, ejecutándose en una sola fase. Independientemente de ello, la unidad deberá contribuir proporcionalmente en la realización de las infraestructuras generales para el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas que precise, situadas fuera de su ámbito.

El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en ocho años dentro del segundo cuatrienio.

Artículo 146.- Sector . PP-R8. La Pilarica:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende unos terrenos situados en la periferia del núcleo principal, apoyados sobre el camino de Medellín y con acceso desde la ctra. SE.659 a Isla Mayor. Incluye el suelo donde han surgido parcelaciones y edificaciones denominadas la Pilarica y Cerro López. La delimitación de la unidad

queda reflejada en el plano de "Entorno del Núcleo. Clasificación del Suelo".

2.-Objetivo:

La actuación pretende regularizar y ordenar en esta zona, las tendencias de parcelación surgidas en el medio rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La densidad no superará las 7 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. La cesión relativa a áreas libres y equipamiento se dispondrá, en lo posible, en los terrenos intersticiales sin uso actual, principalmente la zona donde aparecen algunos problemas de escorrentías, adecuándolas como espacios libres. Estas parcelas para la ubicación preferente de equipamientos se indican en el plano correspondiente de "Estructura Urbanística". Previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo, se elaborará un estudio y/o se solicitarán los informes pertinentes para delimitar el dominio público hidráulico y la zona de policía del arroyo existente en el ámbito, así como para determinar áreas con riesgo de inundabilidad.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R8. LA PILARICA							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
664.875	7	465	455.218	66.488	5.544	2.790	1.860
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,17	113.029	1000	15	30	113.029	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, ejecutándose en una sola fase. Independientemente de ello, la unidad deberá contribuir proporcionalmente en la realización de las infraestructuras generales para el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas que precise, situadas fuera de su ámbito.

El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en ocho años dentro del segundo cuatrienio.

Artículo 147.- Sector . PP-R9. Vistasol:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende unos terrenos situados en la periferia del núcleo principal, apoyados en la carretera SE-659 a Isla Mayor, con acceso desde ésta y próximos al arroyo Cañada Fría. Incluye el suelo donde han surgido parcelaciones y edificaciones denominado urb. Vistasol. La delimitación de la unidad queda reflejada en el plano de "Entorno del Núcleo. Clasificación del Suelo".

2.-Objetivo:

La actuación pretende regularizar y ordenar en esta zona, las tendencias de parcelación surgidas en el medio rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La densidad no superará las 10 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo, se elaborará un estudio y/o se solicitarán los informes pertinentes para delimitar el dominio público hidráulico y la zona de policía del arroyo, así como para determinar áreas con riesgo de inundabilidad.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R9. VISTASOL.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
295.675	10	296	200.460	29.568	35.528	1.776	1.184
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,25	73.919	700	15	30	73.919	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, ejecutándose en una sola fase. Independientemente de ello, la unidad deberá contribuir proporcionalmente en la realización de las infraestructuras generales para el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas que precise, situadas fuera de su ámbito.

El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en ocho años dentro del segundo cuatrienio.

Artículo 148.- Sector . PP-R10. Los Arrayanes:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende unos terrenos situados en la zona forestal de los pinares de Puebla, apoyados en la vereda de los Arrayanes con acceso desde ésta, conectando con la carretera SE-659 a Isla Mayor a unos 5 Kms. del núcleo principal de Puebla. En sus inmediaciones discurre el arroyo de los Arrayanes. Incluye el suelo donde han surgido parcelaciones y edificaciones denominado urb. Los

Arrayanes. La delimitación de la unidad queda reflejada en el plano de “Urbanizaciones y Asentamientos. Estructura Urbana”.

2.-Objetivo:

La actuación pretende regularizar y ordenar en esta zona, las tendencias de parcelación surgidas en el medio rural.

3.-Determinaciones:

Uso global residencial, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada. La densidad no superará las 10 viv/Ha. Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento. Previamente a la redacción del planeamiento de desarrollo, se elaborará un estudio y/o se solicitarán los informes pertinentes para delimitar el dominio público hidráulico y la zona de policía del arroyo, así como para determinar áreas con riesgo de inundabilidad. Igualmente se tendrán en cuenta las afecciones derivadas de la proximidad a la vía pecuaria.

Las determinaciones generales que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-R10. LOS ARRAYANES.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO RESIDENCIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
117.510	10	118	80.841	11.751	1.180	0	236
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
2 (B+1)	0,25	29.378	700	15	30	29.378	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, ejecutándose en una sola fase. Independientemente de ello, la unidad deberá contribuir proporcionalmente en la realización de las infraestructuras generales para el abastecimiento, evacuación y depuración de aguas que precise, situadas fuera de su ámbito. En especial deberá proyectar y realizar el sistema de depuración de aguas residuales para este sector.

El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera media-baja, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en ocho años dentro del segundo cuatrienio.

SECCIÓN QUINTA.- EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. USO INDUSTRIAL.

Artículo 149.- Sector con Planeamiento en desarrollo. PP-I1. Las Pompas:

0.-Las determinaciones y los parámetros urbanísticos definitivos que regulen la urbanización y edificación de esta Unidad serán los contenidos en el Plan Parcial correspondiente y sus posibles modificaciones que, en su momento, hayan obtenido la aprobación definitiva.

1.-Descripción y ámbito:

La actuación se deriva del desarrollo de las Normas anteriores, que clasifica este suelo como urbanizable para uso industrial.

Se trata de unos terrenos situados al sur del núcleo en la zona posterior del PP-I2 (suelo urbanizable industrial), con acceso a través de esta unidad desde la carretera de salida a Isla Mayor. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución. Los suelos dotacionales a ceder por esta unidad, han sido englobados en la Unidad de ejecución UA-4 previstas por las presentes Normas para su reordenación. La delimitación en planos y la superficie que se indica de la Unidad se refiere, por lo tanto, a la zona donde se localizan los usos industriales, excluyendo los suelos dotacionales.

2.-Objetivo:

Localización de crecimientos industriales del núcleo, siguiendo las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias de la Puebla del Río.

3.-Determinaciones:

Uso global industrial. Cesiones de sistemas locales: las reservas dotacionales previstas por el correspondiente Plan Parcial no podrán ser inferiores a las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para actuaciones de uso industrial. Las condiciones generales de uso, edificación, parcela y estéticas serán las correspondientes a la Zona Industrial Tipo II, establecidas en el Art. 115 de estas Normas. Las determinaciones que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-I1. LAS POMPAS.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO INDUSTRIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
60.846	0	0	46.510	(*)	0	0	(*)
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
1 (8,5 m.)		46.510	400	15		46.510	

(*). Cesiones de equipamiento localizadas en UA-4.

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 150.- Sector con Planeamiento en desarrollo. PP-I2. Los Juncuales:

0.-Las determinaciones y los parámetros urbanísticos definitivos que regulen la urbanización y edificación de esta Unidad serán los contenidos en el Plan Parcial correspondiente y sus posibles modificaciones que, en su momento, hayan obtenido la aprobación definitiva.

1.-Descripción y ámbito:

La actuación se deriva del desarrollo de las Normas anteriores, que clasifica este suelo como urbanizable para uso industrial.

Se trata de unos terrenos de propiedad municipal situados al sur del núcleo, con fachada y acceso desde la carretera de salida a Isla Mayor. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución. Los suelos dotacionales a ceder por esta unidad, han sido englobados en la Unidad de ejecución UA-4 previstas por las presentes Normas para su reordenación. La delimitación en planos y la superficie que se indica de la Unidad se refiere, por lo tanto, a la zona donde se localizan los usos industriales, excluyendo los suelos dotacionales.

2.-Objetivo:

Localización de crecimientos industriales del núcleo, siguiendo las previsiones de las anteriores Normas Subsidiarias de la Puebla del Río.

3.-Determinaciones:

Uso global industrial. Cesiones de sistemas locales: las reservas dotacionales previstas por el correspondiente Plan Parcial no podrán ser inferiores a las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para actuaciones de uso industrial. Las condiciones generales de uso, edificación, parcela y estéticas serán las correspondientes a la Zona Industrial Tipo II, establecidas en el Art. 115 de estas Normas. Las determinaciones que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-I2. LOS JUNCALES.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO INDUSTRIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
47.496	0	0	30.110	(*)	0	0	(*)
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
1 (8,5 m.)		30.110	400	15		30.110	

(*). Cesiones de equipamiento localizadas en UA-4.

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 151.- Sector PP-I3. Villacuernos:

1.-Descripción y ámbito:

La actuación se deriva del desarrollo de las Normas anteriores, que clasifica este suelo como urbanizable para uso industrial.

Comprende unos terrenos situados al sur del núcleo, con fachada y acceso desde la carretera de salida a Isla Mayor, junto a las unidades industriales que se encuentran en desarrollo. Se integran en esta unidad suelos que las Normas anteriores clasificaban como urbanizable para uso industrial y que no se han desarrollado, así como el Polígono Ganadero Villacuernos, del que se pretende

su reconversión a uso industrial. Igualmente, se incorpora a la unidad una franja de terreno al norte de la actuación PP-11, a fin de posibilitar el trazado de un viario de borde que relacione entre sí los distintos suelos industriales. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución, quedando fijada en el oeste por la hipótesis de trazado de la carretera de circunvalación.

2.-Objetivo:

Localización de crecimientos industriales del núcleo, completando las iniciativas actuales.

3.-Determinaciones:

Uso global industrial. Cesiones de sistemas locales: las reservas dotacionales previstas por el correspondiente Plan Parcial no podrán ser inferiores a las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para actuaciones de uso industrial. Las condiciones generales de uso, edificación, parcela y estéticas serán las correspondientes a la Zona Industrial Tipo II, establecidas en el Art. 115 de estas Normas. Las determinaciones que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-13. VILLACUERNOS.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO INDUSTRIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
149.450	0	0	89.670	14.945	0	0	5.978
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
1 (8,5 m.)	0,60	89.670	400	15		89.670	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La

prioridad de ejecución se considera media, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en cuatro años dentro del primer cuatrienio.

Artículo 152.- Sector . PP-I4. Ctra. de la Isla:

1.-Descripción y ámbito:

Comprende los terrenos de propiedad municipal situados en la zona sur del núcleo entre la Unidad UA-4 y el suelo consolidado en la zona del polígono el Prado, que completan el desarrollo sur del núcleo. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de Unidades de Ejecución. Estos suelos poseen una cota de nivel en torno a los 5,00 mts., que lo sitúa próximo a la cota inundable, por lo que, en previsión de ello, dentro de las obras de urbanización se preverá la elevación artificial de los terrenos.

2.-Objetivo:

La actuación se plantea como crecimiento sur del núcleo que viene a completar la trama urbana de uso industrial de la zona y definir el borde urbano en este área.

Se pretende, igualmente, la ejecución de una zona verde que, conjuntamente con las actuaciones colindantes, constituya una franja delimitadora del suelo urbano respecto al rural.

3.-Determinaciones:

Uso global industrial. Cesiones de sistemas locales: las reservas dotacionales previstas por el correspondiente Plan Parcial no podrán ser inferiores a las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para actuaciones de uso industrial. Las condiciones generales de uso, edificación, parcela y estéticas serán las correspondientes a la Zona Industrial Tipo II, establecidas en el Art. 115 de estas Normas. Las rasantes actuales se modificarán, en los puntos que sean necesario, de manera que superen en, al menos, 1 mt. la cota de + 5,00 mts. En cualquier caso, la cota de inundabilidad será determinada en base al informe emitido por la Administración competente, que preceptivamente deberá acompañar a la figura de desarrollo. La cesión relativa a áreas libres se

dispondrá de manera que configure una franja verde de separación del suelo residencial con el suelo rústico.

Las determinaciones que serán concretadas por el Plan Parcial son:

UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: PP-I4. CTRA. LA ISLA.							
SUPERF. UNIDAD M2.	DENSIDAD VIV./Ha.	Nº MAX. VIVIENDAS	SUPERFICIE M2. NETA USO INDUSTRIAL (ESTIMADO)	RESERVA SUELO DOTACIONAL (M2 SUELO)			
				ÁREAS LIBRES	DOCENTE	DEPORT.	SIPS M2. CONSTR.
61.629	0	0	36.977	9.408	0	0	2.465
Nº MAX. PLANTAS	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MAX.		PARCELA MÍNIMA			APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR	
	M2 T/ M2 S	TOTAL M2.	SUPERFICIE M2	FACHADA MTS.	FONDO MTS.		
1 (8,5 m.)	0,60	36.977	400	15		36.977	

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, conforme a los planos de ordenación, ejecutándose en una sola fase. El sistema de actuación será el de Compensación. La prioridad de ejecución se considera alta, estableciéndose el plazo de ejecución máximo en dos años dentro del primer cuatrienio.

SECCIÓN SEXTA.- EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: CONDICIONES DE DESARROLLO..

Artículo 153.- Condiciones para el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

1.-Descripción y ámbito:

El suelo urbanizable no sectorizado está compuesto por aquellos suelos que, no estando

incluidos en el Suelo Urbano o Urbanizable Sectorizado, carecen de protección especial en estas Normas. Comprende los terrenos de uso mayoritario agrícola de secano en la actualidad, que están situados al noreste del término municipal y que cuenta como límites: el propio término al norte, el arroyo Cañada Fría al oeste y al sur, y el núcleo urbano y su crecimiento previsto al este. Su delimitación se refleja en el plano de ordenación de "Estructura Territorial. Clasificación del Suelo".

2.-Objetivo:

El área clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado tiene el carácter de reserva de suelo para absorber posibles demandas de crecimiento urbano motivadas por:

- El agotamiento de los suelos clasificados como Urbanizable Sectorizado.
- Incidencia de actuaciones o planeamiento de carácter supramunicipal que modifiquen las condiciones de estos suelos habilitándolos para un proceso de crecimiento de ámbito supramunicipal.
- Evolución de la dinámica del municipio hacia un modelo de dispersión de los usos urbanos, sin perjuicio de que esta circunstancia implique iniciar paralelamente la revisión de las presentes Normas.

3.-Condiciones de desarrollo:

Para incorporar, total o parcialmente, el Suelo Urbanizable No Sectorizado al proceso urbanizador del municipio, habrán de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- Encontrarse ejecutado más del 80% de la superficie prevista como Suelo Urbanizable Sectorizado para alguno de los usos previstos (residencial o industrial), justificándose la transformación para el uso con suelo deficitario.

- Que se modifiquen las condiciones relativas a accesibilidad, acceso a infraestructuras, u otras de similar carácter, que impulsen la transformación de este suelo para usos urbanos.

- Que se implante en este área o en sus inmediaciones algún tipo de equipamiento o servicio territorial que aconseje la localización próxima de áreas residenciales.

- Que se localice en este suelo una actuación calificada de interés público o social que conlleve la implantación de usos residenciales.

- Que surja una tendencia de ocupación residencial de este suelo en más del 50% de su superficie, al tiempo que se estancan los crecimientos del núcleo consolidado.

Para la tramitación de los Planes Parciales que desarrollen estos suelos, será necesario previamente la elaboración de un Plan de Ordenación para la Sectorización que designe sectores de actuación y los parámetros y determinaciones urbanísticas asignadas a cada uno de ellos. En caso de desarrollo parcial de los terrenos, el Plan justificará la viabilidad de la actuación segregada y no podrá asignar usos e intensidades superiores a las definidas como globales en este apartado. La superficie mínima que se establece para desarrollos parciales del Suelo Urbanizable No Sectorizado es de 40 Ha., que puede reducirse, excepcionalmente, si se justifica que se trata de áreas homogéneas y están físicamente delimitadas por vías de comunicación (carreteras, caminos).

El uso global será el residencial, incluyendo los usos compatibles equivalentes a los admitidos en suelo urbano. Se podrán delimitar sectores exclusivamente industriales en hasta un 10% del total del Suelo Urbanizable No Sectorizado, siempre que se justifique que su ubicación no tendrá incidencias negativas sobre los asentamientos residenciales existentes o futuros, previendo en todo caso "franjas verdes" de separación con estos suelos con un ancho mínimo de 30 mts.

Otras determinaciones globales serán las siguientes:

La densidad media residencial no superará las 7 viv/Ha. , con una edificabilidad media de 0,15 m²/m²s. En caso de unidades industriales la edificabilidad media será de 0,5 m²/m²s.

Las cesiones dotacionales no serán inferiores a las contenidas en el Anexo del reglamento de Planeamiento, y siempre igual o superior a un total de 30 m² de suelo para dotaciones por cada 100 m² construidos de uso residencial, de los cuales no menos de 18 m² ni el 10% de la superficie total de actuación, se destinarán a parques y jardines.

En caso de que el sector a desarrollar se encuentre afectado por arroyos o cursos de agua,

se elaborará, previamente a la redacción del plan parcial, un estudio y/o se solicitarán los informes pertinentes para delimitar el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce, así como para determinar áreas con riesgo de inundabilidad. Igualmente se tendrán en cuenta las afecciones derivadas de la existencia de carreteras, vías pecuarias, infraestructuras, etc.

4.-Desarrollo y ejecución:

Se desarrollará mediante un Plan de Ordenación para la Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

El Plan de Ordenación para la Sectorización justificará la conveniencia y oportunidad de la sectorización, así como la viabilidad de la actuación, en base a la evolución del municipio y las condiciones de desarrollo antes expresadas. Igualmente, se deberá garantizar la ejecución de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la urbanización, incluso en el caso de desarrollos parciales. Se fijarán las determinaciones básicas que regirán el desarrollo de cada sector.

En caso de sectorización y desarrollo de todo el suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado, se podrá omitir el Plan de Ordenación para la Sectorización, incluyendo su contenido en el Plan Parcial, que deberá contener una programación y prioridades de la ejecución.

SECCIÓN SÉPTIMA .- EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 154.- De proyectos de infraestructuras y red viaria:

A) Unidad AS-1. Circunvalación.

1.- Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones

Contempla la propuesta desde estas Normas de realización de una vía rápida de circunvalación del núcleo principal, alternativa a la travesía, para evitar el tráfico de tránsito y pesado hacia el casco urbano de La Puebla del Río.

Se plantea un trazado sobre la hipótesis de conectar a partir de la ctra. SE-661 en el término de Coria del Río, discurra rodeando el núcleo por el oeste y aproximándose al mismo en el acceso desde la vereda de Aznalcázar (en cuyo cruce se plantea una posibilidad de nudo de enlace) y en la zona de Villacuernos, donde enlazaría con la ctra. SE-659. Es en este último punto donde se sitúan los suelos industriales del municipio, por lo que se posibilita la accesibilidad a los polígonos sin interferir el tráfico interior del casco.

La solución diseñada en estas Normas es sólo una alternativa que en todo caso el proyecto técnico pertinente concretará en su trazado definitivo. El proyecto contemplará el tratamiento de los espacios adyacentes englobado en su trazado, facilitando en su caso el acceso a las parcelas que pudieran quedar aisladas.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante proyecto técnico de organismo competente, Junta de Andalucía (Carreteras).

B) Unidad AS-2. Bulevar.

1.-Descripción, ámbito, objeto y determinaciones:

Se trata de una actuación de red viaria complementaria a la anterior (AS-1) que cumple la función de conectar el nudo de la circunvalación y la ctra. SE-659 con el casco urbano, ampliando y adecuando todo el tramo que da servicio a los polígonos industriales. Se configura como un tratamiento del acceso al núcleo en este punto que proporcione fluidez a los movimientos de entrada y salida desde la zona industrial calificada en estas Normas, evitando el paso de vehículos pesados por el núcleo principal. La solución diseñada en estas Normas es sólo una alternativa que en todo caso el proyecto técnico pertinente concretará en su trazado definitivo. El proyecto contemplará el tratamiento de los espacios libres planteados como bulevar que tienen continuidad en el suelo urbano. Las características generales del viario se definen en el plano "Núcleo principal. Red viaria".

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante proyecto técnico del organismo competente, Junta de Andalucía (Carreteras). Se recomienda ejecutar esta actuación, simultáneamente con la circunvalación (AS-1).

C) Unidad AS-3.

1.-Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones:

Se trata de una actuación sobre el suelo no urbanizable en el borde del suelo urbano, situado en paralelo con la Avda. de Andalucía, entre las unidades de suelo urbanizable PP-R4 y PP-R5. La intervención tiene como objetivo el tratamiento del borde urbano, completando la franja verde que sirve de elemento separador entre la zona sur del núcleo y el suelo urbanizable. El tratamiento será el de adecuación de espacios libres posibilitando la creación de paseos peatonales longitudinales que conecten con las áreas libres obtenidas en las Unidades adyacentes. El sistema de actuación será de Expropiación.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante proyecto de urbanización, redactado por iniciativa municipal.

D) Unidad AS-4.

1.-Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones:

Se trata de una actuación de ampliación del viario de borde previsto en la unidad de ejecución PP-R1. Se sitúa al oeste de dicha unidad y tiene como misión conectar la salida del núcleo por la calle Manuel Fernández Campos con el viario principal previsto en las unidades de ejecución en esta zona (PP-R3 y UA-4), proporcionando a la vía planteada por el PP-R1 (que se encuentra en ejecución) entidad suficiente acorde con el carácter estructurante del viario previsto en la zona. La nueva calle viene a integrarse con las previsiones del crecimiento oeste de manera que posibilita alternativas de recorridos tanto internas del núcleo principal, como con los crecimientos periféricos. Se plantea, además el enlace de esta vía con el nudo propuesto al final de la c/ Manuel Fernández Campos, con lo que se diversifica los accesos y registros del casco urbano. Las características generales del viario se definen en el plano "Núcleo principal. Red viaria".

La actuación propuesta conlleva la realización de obras de infraestructuras de alcantarillado que permitan la recogida y evacuación de aguas pluviales que, por la orografía y los movimientos de tierras realizados, puedan concentrarse en esta zona. El sistema de actuación será por Expropiación.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante proyecto de urbanización, redactado por iniciativa municipal.

E) Unidad AS-5.

1.-Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones:

En la zona de los asentamientos periféricos Cerro Domitila, El Portugués y la Pilarica y sobre la vía pecuaria Camino de Medellín, se propone la ejecución de un vial (AS-5) que conecte entre sí a estas urbanizaciones y las relacione con el núcleo principal a través de la carretera SE-659 y la vereda de Aznalcázar. El carácter de este viario, que discurrirá entre áreas urbanas y rurales, se plantea con un tratamiento que permita combinar el tráfico rodado con recorridos laterales peatonales y de bicicletas, a modo de paseo, dotándolo de arbolado lineal y posibles áreas de descanso en las zonas donde la parcelación se presenta retranqueada. Las características generales del viario se definen en el plano "Entorno del núcleo. Red viaria principal". Esta intervención sirve de soporte a la realización de infraestructuras básicas (abastecimiento de agua y alcantarillado) que den servicio a los distintos sectores de suelo urbanizable previstos en la zona. Los terrenos sobre los que se actúa son, en su mayor parte, de titularidad pública (al tratarse de una antigua vía pecuaria), en caso de integrar algún terreno privado, éste se obtendrá por expropiación. El sistema de actuación será de Cooperación, repercutiéndose en las unidades a las que da servicio.

Conjuntamente, dentro de la ejecución de esta actuación, se realizará los trabajos de deslinde del trazado alternativo de la vía pecuaria propuesto. El trazado indicado en planos es orientativo y tiene un ancho mínimo de 12 mts., donde se han definido dos franjas laterales de 25 mts. como área cautelar protegida para posibilitar ajustes en el trazado definitivo. Los terrenos que componen este trazado alternativo, deberán tener una superficie equivalente a la vía pecuaria que

se desafecta, con la anchura mínima antes indicada, y discurrirán preferentemente sobre caminos de titularidad pública. En caso de integrar algún terreno privado, éste se obtendrá por expropiación.

Será condición previa para la ejecución de la urbanización del viario urbano, la disponibilidad de los terrenos que configuren el trazado alternativo de la vía pecuaria.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante proyecto de urbanización, redactado por iniciativa municipal.

Artículo 155.- De equipamiento y actividades compatibles en el medio rural.

A) Unidad PE-NU1.

1.-Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones:

Se ha delimitado una zona situada próxima al embarcadero, entre el núcleo y el río, que actualmente posee un cierto uso relacionado con actividades náuticas. Se propone la realización de un Plan Especial de apoyo a la navegación que regule estos usos y las instalaciones que precisa. Los usos a desarrollar serán exclusivamente los de carácter terciario relacionados con la actividad náutica (reparación y mantenimiento de embarcaciones, venta y alquiler de las mismas, venta de artículos relacionados con la navegación, etc.). Se autorizan edificaciones de altura máxima 1 planta y con una ocupación no superior al 10% de la parcela, que tendrán, en todo caso el carácter de efímero. Las construcciones e instalaciones que precise se realizarán de manera que no supongan alteración irreversible de los terrenos. Previamente a la aprobación del Plan Especial, será preceptivo someterlo al informe elaborado por la Administración competente en materia de Costas, que determine la viabilidad de la actuación propuesta. El sistema de actuación será de Compensación.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante Plan Especial y proyecto de urbanización, redactado por iniciativa privada.

A) Unidad PE-NU2.

1.-Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones:

La unidad denominada PE-NU2 delimita unos terrenos colindantes al núcleo por el sur y situada entre el camino de las Tapias y el río, donde se pretende localizar el futuro recinto ferial. El tratamiento del área será tal que permita un uso alternativo como parque periurbano cuando no se desarrolle aquel uso. El uso asignado será, pues, el de espacios libres, con uso específico de campo de feria. La condición de parcela será libre. Se autorizarán construcciones e instalaciones de carácter efímero y temporal. Se permite edificar un 10% de la superficie total con construcciones semipermanentes, tales como estructuras y cubiertas ligeras. Previamente a la aprobación del Plan Especial, será preceptivo someterlo al informe elaborado por la Administración competente en materia de Costas, que determine la viabilidad de la actuación propuesta. El sistema de actuación será de Expropiación.

2.-Desarrollo y ejecución:

Mediante Plan Especial y proyecto de urbanización, redactado por iniciativa municipal.

Artículo 156.- De infraestructuras generales y depuración de aguas residuales.

Se incluyen en este apartado aquellas unidades que se deriven de las obras necesarias para la dotación de infraestructuras de sectores de suelo urbanizable exteriores al núcleo (antiguas urbanizaciones en suelo no urbanizable), cuya delimitación definitiva y ejecución se fijará mediante el proyecto técnico sectorial. Dichas actuaciones comprenderían, al menos, las siguientes:

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alcantarillado y conexión con la red de saneamiento municipal en el conjunto formado por las unidades de Cerro Domitila, Portugués-Puñailla, Pilarica y Vistasol.

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro

de energía eléctrica, alcantarillado y depuración de aguas residuales en la urbanización de los Arrayanes.

- Instalaciones de infraestructuras generales para el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alcantarillado y conexión con depuradora de El Galope en el poblado de Colinas.

La red de aguas residuales en la zona de Cerro Domitila, Portugués-Puñaila, Pilarica y Vistasol, se conectará con la red general del núcleo principal, participando del sistema de depuración de éste.

Para la depuración de aguas residuales en la unidad de los Arrayanes, así como en la zona de Colinas-El Galope, se prevé la utilización de sistemas de depuración con pequeñas instalaciones del tipo de las usadas en lugares con régimen estacional u otro análogo. El nivel de depuración tal que las características del vertido de aguas depuradas se adapte a las del cauce receptor.

Estas instalaciones se realizarán mediante proyecto técnico. Los distintos sistemas de depuración quedarán instalados y funcionando antes del año 2006.

CAPITULO CUARTO.- ESTABLECIMIENTO DEL ORDEN DE PRIORIDADES.

Artículo 157.- Etapas, ordenes y prioridades y razón de dependencia.

1.-La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en estas Normas Subsidiarias, se realizarán en función a su adscripción a una de las dos etapas sucesivas de cuatro años. Tras la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

2.-El planeamiento de desarrollo correspondiente a cada actuación urbanística, deberá proyectarse

para su aprobación inicial dentro de los 24 meses primeros de la etapa correspondiente; además este planeamiento de desarrollo fijará los plazos para cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación tras adquirir el derecho del aprovechamiento urbanístico.

3.-El Ayuntamiento al finalizar la primera etapa de cuatro años deberá analizar el grado de desarrollo de las Norma Subsidiarias y en función de la dinámica local y las necesidades de suelo detectadas, podrá reprogramar en dos sucesivas etapas cuatrienales, las actuaciones pendientes, optando en su caso a aplicar el artículo "Sustitución de la iniciativa privada".

4.-El Ayuntamiento podrá autorizar, en cualquier momento, el desarrollo y ejecución en la primera etapa o actual, actuaciones urbanísticas previstas en la segunda etapa o sucesivas.

5.- A continuación se indican las actuaciones pertenecientes a la primera etapa y a la segunda etapa, con indicación de los plazos máximos de ejecución (en años), grado de prioridad (alta, media y media-baja) y dependencia con otras unidades previstas.

ETAPA	UNIDAD	PLAZO DE EJECUCIÓN	GRADO DE PRIORIDAD	DEPENDENCIA
PRIMERA ETAPA	UA-1. HACIENDA MIRO	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	UA-2. C/ ALBANIA	4 AÑOS	MEDIA	ANTERIOR A PP-R3
PRIMERA ETAPA	UA-3. EMBARCADERO	4 AÑOS	MEDIA	POSTERIOR AL RECINTO FERIAL
PRIMERA ETAPA	UA-4. BDA. LAS MARISMAS	4 AÑOS	MEDIA	POSTERIOR A PP-I1 Y PP-12. ANTERIOR A PP-R3
SEGUNDA ETAPA	UA-5. GASOLINERA	6 AÑOS	MEDIA-BAJA	
PRIMERA ETAPA	PE-U1. LA CRUZ	4 AÑOS	MEDIA	
PRIMERA ETAPA	PE-U2. ESCARPE	4 AÑOS	MEDIA	
SEGUNDA ETAPA	PP-R1. BOCANEGRA	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	PP-R2. C/ SOL	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	PP-R3. POZO CONCEJO II	4 AÑOS	MEDIA	POSTERIOR A UA-2 Y UA-4
SEGUNDA ETAPA	PP-R4. HAZA DE LA VEGA	6 AÑOS	MEDIA-BAJA	
SEGUNDA ETAPA	PP-R6. CERRO DOMITILA	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	SIMULTANEA O POSTERIOR A AS-5
SEGUNDA ETAPA	PP-R7. PORTUGUÉS-PUÑAILLA	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	SIMULTANEA O POSTERIOR A AS-5
SEGUNDA ETAPA	PP-R8. LA PILARICA.	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	SIMULTANEA O POSTERIOR A AS-5
SEGUNDA ETAPA	PP-R9. VISTASOL	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	
SEGUNDA ETAPA	PP-R10. LOS ARRAYANES	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	
PRIMERA ETAPA	PP-I1. LAS POMPAS	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	PP-I2. LOS JUNCALES	2 AÑOS	ALTA	

PRIMERA ETAPA	PP-I3. VILLACUERNOS	4 AÑOS	MEDIA	POSTERIOR A AS-1. CIRCUNVALACION
PRIMERA ETAPA	PP-I4. CTRA. DE LA ISLA	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	AS-1. CIRCUNVALAC.	2 AÑOS	ALTA	
PRIMERA ETAPA	AS-2. BULEVAR	2 AÑOS	ALTA	SIMULTANEA A AS-1. CIRCUNVALAC.
SEGUNDA ETAPA	AS-3.	6 AÑOS	MEDIA-BAJA	
PRIMERA ETAPA	AS-4.	2 AÑOS	ALTA	POSTERIOR A PP-R1.
SEGUNDA ETAPA	AS-5.	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	PREVIA O SIMULTANEA A PP- R6, PP-R7 Y PPR-8
SEGUNDA ETAPA	PE-NU1. APOYO A LA NAVEGACIÓN	8 AÑOS	MEDIA-BAJA	
PRIMERA ETAPA	PE-NU2. RECINTO FERIAL	2 AÑOS	ALTA	

Sevilla, Abril 2.000

José M^a Fernández de la Puente Irigoyen.
Arquitecto.