

ÍNDICE.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, OBJETO, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

Artículo 2. Alcance y determinaciones.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan.

Artículo 5. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

Artículo 9. Suelo urbano.

Artículo 10. Suelo urbanizable.

Artículo 11. Suelo no urbanizable.

Artículo 12. Calificación del suelo.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 13. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 14. Solar. Presupuestos de la edificación.

Artículo 15. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo.

Artículo 16. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Artículo 17. Reserva de terrenos para viviendas de protección pública.

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

Artículo 19. Deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 20. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO.

Artículo 21. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 22. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 23. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

Artículo 24. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Artículo 25. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

Artículo 26. Régimen del suelo urbano consolidado.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES.

Artículo 27. Sistemas generales: definición y tipos.

Artículo 28. Sistemas locales: Definición y tipos.

Artículo 29. Terrenos incluidos.

Artículo 30. Régimen jurídico de los sistemas.

Artículo 30 bis. Condiciones constructivas de los edificios en los terrenos destinados a sistemas.

SECCIÓN 2ª. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 31. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 32. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 33. Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos.

Artículo 34. Sistema General de Ríos y Arroyos.

Artículo 35. Sistema General de Infraestructuras Técnicas.

SECCIÓN 3ª. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 36. Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento.

Artículo 37. Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños.

Artículo 38. Sistema Local de Equipamientos.

Artículo 39. Sistema Local de Dotaciones en General.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

SECCION 1ª. NORMAS GENERALES.

Subsección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 40. Norma Básica.

Subsección 2ª. Normas Generales de Parcelación.

Artículo 41. Condiciones generales de parcelación.

Subsección 3ª. Normas Generales de Uso.

Artículo 42. Uso de vivienda.

Artículo 43. Uso de industria.

Artículo 44. Uso terciario.

Artículo 45. Uso agropecuario.

Artículo 46. Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos.

Subsección 4ª. Normas Generales de Edificación.

Artículo 47. Concepto y normativa aplicable.

Artículo 48. Tipos de ordenación de la edificación.

Artículo 49. Ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 50. Planta baja.

Artículo 51. Planta piso.

Artículo 52. Planta sótano.

Artículo 53. Altura de los edificios.

Artículo 54. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Artículo 55. Vuelos, cuerpos salientes y elementos salientes.

Artículo 56. Patios.

Artículo 57. Cubiertas.

Artículo 58. Medianeras.

Artículo 59. Composición arquitectónica, materiales y acabados.

Artículo 60. Cercas y cerramientos.

Artículo 61. Condiciones constructivas en relación con las características geotécnicas de los terrenos.

Subsección 5ª. Normas Generales de Urbanización.

Artículo 62. Red Viaria.

Artículo 63. Abastecimiento de agua.

Artículo 64. Saneamiento.

Artículo 65. Redes de energía y telecomunicaciones.

Artículo 66. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

SECCIÓN 2ª. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.

Subsección 1ª. Zona de Casco Tradicional.

Artículo 67. Definición.

Artículo 68. Condiciones de parcelación.

Artículo 69. Condiciones de uso.

Artículo 70. Condiciones de edificación.

Subsección 2ª. Zona de ensanche.

Artículo 71. Definición.

Artículo 72. Condiciones de parcelación.

Artículo 73. Condiciones de uso.

Artículo 74. Condiciones de edificación.

Subsección 3ª. Zona Industrial y de Servicios - Tipo I.

Artículo 75. Definición.

Artículo 76. Condiciones de parcelación.

Artículo 77. Condiciones de uso.

Artículo 78. Condiciones de edificación.

Subsección 4ª. Zona Industrial y de Servicios - Tipo II.

Artículo 79. Definición.

Artículo 80. Condiciones de parcelación.

Artículo 81. Condiciones de uso.

Artículo 82. Condiciones de edificación.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES.

Artículo 83. Norma general.

SECCIÓN 2ª. NORMAS ESPECÍFICAS POR SECTORES.

Subsección 1ª. Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 84. Definición.

Artículo 85. Condiciones de sectorización.

Subsección 2ª. Sector de Extensión Industrial.

Artículo 86. Definición.

Artículo 87. Condiciones de ordenación.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 88. Ámbito de aplicación.

Artículo 89. Otra normativa aplicable.

Artículo 90. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

Artículo 91. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 92. Norma general.

Artículo 93. Protección de recursos hidrológicos.

Artículo 94. Protección de la vegetación.

Artículo 95. Protección del suelo y prevención de desprendimiento de terrenos.

Artículo 96. Protección de los yacimientos arqueológicos.

Artículo 97. Protección del paisaje.

SECCIÓN 3ª. NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 98. Norma general.

Artículo 99. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

Artículo 100. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Artículo 101. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

Artículo 102. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

Artículo 103. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 104. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

Artículo 105. Instalaciones agropecuarias autónomas.

Artículo 106. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Artículo 107. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

Artículo 108. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 109. Obras en edificios existentes.

SECCIÓN 4ª. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS

Subsección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 110. Criterio general.

Artículo 111. Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.

Artículo 112. Zona de Protección de Carreteras.

Artículo 112 bis. Zona de Protección del Cementerio.

Artículo 113. Zona de Protección del Oleoducto Arahal-Málaga.

Artículo 114. Zona de Protección del Río Corbones.

Artículo 114 bis. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

Artículo 115. Zona de Protección del Complejo Serrano el Píñalejo.

Artículo 116. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

Subsección 2ª. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 117. Zona rural.

TÍTULO IV. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 1ª. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 118. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Artículo 119. Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable.

Artículo 120. Desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

Artículo 120 bis. Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 121. Ejecución del planeamiento.

Artículo 122. Actuaciones mediante Unidades de Ejecución.

Artículo 123. Actuaciones de ejecución directa de dotaciones.

Artículo 124. Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización no integradas.

Artículo 125. Programación y plazos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNO DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

Artículo 126. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano.

Artículo 127. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los sectores en suelo urbanizable.

Artículo 128. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de las actuaciones en suelo no urbanizable.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 129. Actos sujetos a licencia.

Artículo 130. Clases de licencias urbanísticas.

Artículo 131. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 132. Licencia de parcelación.

Artículo 133. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.

Artículo 134. Licencia de obras de urbanización.

Artículo 135. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

Artículo 136. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

Artículo 137. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 138. Licencia de ocupación.

Artículo 139. Licencia de usos provisionales.

Artículo 140. Transmisión y modificación de licencias.

Artículo 141. Caducidad de las licencias.

CAPÍTULO 2. INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES.

Artículo 142. Inspección de las obras.

Artículo 143. Inspecciones preceptivas.

Artículo 144. Vigilancia ambiental.

Artículo 145. Recepción y conservación de obras de urbanización.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 146. Suspensión de obras y reposición de la realidad alterada.

Artículo 147. Infracciones y sanciones.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 148. Medidas de Carácter General.

Artículo 149. Medidas derivadas de la normativa de protección ambiental.

Artículo 150. Medidas relativas al suelo urbano y apto para urbanizar.

ANEXO 1: Actuaciones mediante unidades de ejecución

FICHA nº1. AUE1a.

FICHA nº2. AUE1b.

FICHA nº3. AUE2

FICHA nº4. AUE3

FICHA nº5. AUE4.

FICHA nº6. AUE5.

FICHA nº7. AUE6.

FICHA nº8. SPP2

ANEXO 2: Actuaciones de ejecución directa de dotaciones

FICHA nº1. AED1.

FICHA nº2. AED2.

FICHA nº3. AED3.

FICHA nº4. AED4.

FICHA nº5. AED5.

FICHA nº6. AED6.

ANEXO 3: Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización

FICHA nº1. AUR1.

FICHA nº2. AUR2.

FICHA nº3. AUR3.

FICHA nº4. AUR4.

FICHA nº5. AUR5.

FICHA nº6. AUR6.

FICHA nº7. AUR7.

FICHA nº8. AUR8.

FICHA nº9. AUR9.

FICHA nº10. AUR10.

FICHA nº11. AUR11.

FICHA nº12. AUR12.

FICHA nº13. AUR13.

FICHA nº14. AUR14.

FICHA nº15. AUR15.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, OBJETO, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN.

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan General de Ordenación Urbanística, redactado en aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su objeto es el establecimiento de la ordenación urbanística del municipio de Villanueva de San Juan y la organización de su gestión y ejecución, de acuerdo con sus características y con los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.
2. El ámbito territorial del PGOU es el núcleo urbano y el término municipal completo del municipio sevillano de Villanueva de San Juan.

Artículo 2. Alcance y determinaciones.

1. En ausencia de desarrollo reglamentario de la LOUA y en concordancia con los datos inferibles del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se considera que Villanueva de San Juan no entra en los supuestos que se definen en el artículo 10.1.b de la LOUA para los municipios de especial relevancia territorial.
2. De acuerdo con ello, el PGOU contiene las siguientes determinaciones:
 - a) Determinaciones de ordenación estructural:
 - a) Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, asignándole una de las clases definidas en los artículos 44 al 47 de la LOUA (suelo urbano en sus dos tipos, consolidado y no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado y suelo no urbanizable), teniendo en cuenta las necesidades de crecimiento del municipio a medio plazo.
 - b) Determinaciones de ordenación, programación y gestión en orden a disponer de suelo para viviendas de protección pública, de acuerdo con las necesidades del municipio y teniendo en cuenta la posibilidad de establecer las reservas de terrenos para este fin que se establecen en el artículo 10.1.b de la LOUA.
 - c) Reserva de suelo para los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos y de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que resulten necesarios de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 17 de la LOUA; y las previsiones de programación y gestión de dichos suelos.
 - d) Usos, densidades y edificabilidades globales para el suelo urbano y urbanizable.
 - e) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable.

- f) Definición y normas de protección de los ámbitos o elementos que hayan de ser objeto de especial protección por tener valores arquitectónicos, históricos, naturales o paisajísticos relevantes.
 - g) Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos urbanos en el suelo no urbanizable.
 - h) Criterios y circunstancias que hagan procedente la revisión del PGOU.
 - i) Justificación de la coherencia de las determinaciones del PGOU con las que establezcan los planes territoriales, sectoriales o ambientales que sean de aplicación.
- b) Determinaciones de ordenación pormenorizada:
- a) Ordenación urbanística detallada de los terrenos del suelo urbano consolidado, con trazado de la trama urbana, espacios públicos, dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, de manera que permitan desarrollar directamente la actividad de edificación.
 - b) Delimitación de las áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado, con definición de sus objetivos, usos, densidades y edificabilidades globales, y de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
 - c) Criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado.
 - d) Normativa del suelo urbanizable que no sea objeto de especial protección.
 - e) Definición de los elementos o espacios que requieran especial protección y que no hayan sido incluidos en las determinaciones del apartado 2.a.f de este artículo.
 - f) Previsiones de programación, gestión y ejecución de las determinaciones del PGOU objeto de ordenación pormenorizada.

Artículo 3. Documentación y criterios de interpretación.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan está integrado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria de Información y Diagnóstico, incluyendo los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico sobre las características y problemática urbanística del municipio.
 - b) Memoria de Ordenación, con la descripción y justificación de las soluciones de ordenación, en especial su adecuación a los criterios del artículo 9.a de la LOUA, así como de las medidas establecidas para el fomento de la participación pública y el resultado de las consultas efectuadas.
 - d) Normas Urbanísticas: Es el documento normativo del PGOU, junto con los Planos

de Ordenación; y comprende un texto articulado en el que se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, programación, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.

d) Planos de Información del 1 al 11: Son documentos gráficos en los que se expresa la información urbanística sobre el término municipal y el núcleo de población.

e) Planos de Ordenación del 1 al 8: Son los documentos gráficos que, junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas del PGOU en cuanto a clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes de infraestructuras y otras determinaciones que precisen representación gráfica.

f) Anexo nº1: Estudio Geotécnico, realizado para analizar la especial problemática que presenta el municipio y definir las condiciones de las obras y edificios derivadas de ella.

g) Anexo nº2: Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debidos al cambio de escala y siempre que sean para adecuarlas a alineaciones o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas mayores del 5%.
3. En caso de dudas de interpretación, prevalecerán las determinaciones normativas escritas por encima de las gráficas; y si aún así existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO 2. EFECTOS, VIGENCIA E INNOVACIÓN DEL PLAN.

Artículo 4. Efectos de la aprobación del Plan.

1. El presente PGOU deroga y sustituye a las Normas Subsidiarias del Planeamiento anteriormente vigentes en el municipio, y será vigente a partir de la publicación de su aprobación definitiva.
2. La entrada en vigor del PGOU producirá los siguientes efectos:
 - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones y los edificios al régimen urbanístico y destino que establezca el PGOU.
 - b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones y edificios existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, con las salvedades que se establecen en el artículo 5 de estas Normas.
 - c) La obligatoriedad de cumplimiento de sus determinaciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación; salvo la

posibilidad de levantar usos y obras provisionales que se regula en el artículo 6 de estas Normas.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación de procedimientos de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y de la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas o se delimiten unidades de ejecución para cuya realización sea precisa la expropiación.

f) El derecho de cualquier persona a consultar su contenido.

Artículo 5. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU, que resulten incompatibles con la nueva ordenación, se considerarán fuera de ordenación, debiendo distinguirse entre:

a) Edificios e instalaciones que resulten totalmente incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales aquéllos que ocupen suelo destinado a sistemas generales de cualquier tipo, red viaria, parques, jardines, espacios libres, equipamientos, servicios, dotaciones públicas o viviendas de protección pública, o que aún no ocupando este suelo impidan la efectiva ejecución de los usos públicos previstos, o aquéllos que superen en más de una planta la altura máxima permitida por las ordenanzas, o provoquen riesgos graves de erosión, deslizamiento o inundación de los terrenos colindantes. En estos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Excepcionalmente, podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pensara realizar.

b) Edificios e instalaciones que resulten sólo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: se considerarán como tales los que no entren en los casos anteriores, y en ellos se podrán realizar obras de consolidación o mejora, siempre que no impliquen aumento de la altura ni del volumen edificado existente y contribuyan a una mayor adecuación a las ordenanzas de edificación o a la integración ambiental y paisajística del edificio en su entorno.

2. En cualquier caso, se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia del PGOU, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos del artículo 34 de la LOUA, en las siguientes condiciones:

a) Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución de las determinaciones del PGOU.

- b) La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
- c) Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida, salvo su innovación por las causas y bajo las condiciones que se establecen en los apartados siguientes.
2. La innovación del PGOU se sujetará a las condiciones y trámites que se establecen en los artículos 36 al 38 de la LOUA, y se podrá llevar a cabo mediante su revisión o su modificación. Se entiende como revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU, o bien la alteración sustancial de sus determinaciones de ordenación estructural. Se entiende como modificación, cualquier otra alteración de la ordenación establecida en el PGOU que no entre en estos supuestos.
3. Procederá la revisión del PGOU cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando transcurran 8 años contados a partir de la aprobación definitiva del PGOU.
 - b) Si se aprobase un plan o norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.
 - c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del municipio que divergiera sustancialmente de las previsiones del PGOU.
 - d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del PGOU en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.
 - e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de ordenación estructural del PGOU.
 - f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del PGOU, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, a efectos del régimen jurídico del suelo y en virtud de lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía así como en los artículos 7 al 11 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, clasifica el territorio perteneciente al término municipal de Villanueva de San Juan en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 9. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación nº1 y 2, por reunir los requisitos a tal efecto establecidos en el artículo 45 de la LOUA, diferenciándose las siguientes subclases:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que cumplen los requisitos que se establecen en el artículo 45.2.a.
- b) Suelo urbano no consolidado, que incluye los terrenos que cumplen los requisitos que se establecen en el artículo 45.2.b.

Artículo 10. Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos así clasificados en los Planos de Ordenación nº1 y 2, al reunir los requisitos establecidos por el artículo 47 de la LOUA. El suelo urbanizable se divide en las siguientes subclases:

- a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos que reúnen las condiciones que se establecen en el artículo 47.b.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los terrenos que reúnen las condiciones que se establecen en el artículo 47.c.

Artículo 11. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos así clasificados en el Plano de Ordenación nº8, por entrar en alguno de los supuestos definidos en el artículo 46 de la LOUA, distinguiéndose los siguientes subtipos:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección, que comprende los terrenos que reúnen las condiciones de los artículos 46.2.a y 46.2.b.
- b) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que incluye los terrenos que cumplen los requisitos del artículo 46.2.c.

Artículo 12. Calificación del suelo.

1. A efectos de su destino en la ordenación urbana y del carácter público o privado de la actividad que se prevea situar, los terrenos del municipio se califican según las siguientes categorías:

SISTEMAS:

A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- A.1. Carreteras.
- A.2. Caminos Rurales.
- A.3. Vías Urbanas Básicas.

B. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- B.1. Vías Pecuarias.
- B.2. Parques Rurales.
- B.3. Parques Urbanos.

C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS:

- C.1. Equipamientos Educativos.
- C.2. Equipamientos Deportivos.
- C.3. Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social.
- C.4. Cementerio.

D. SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

- D.1. Ríos y Arroyos.

E. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- E.1. Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- E.2. Estación Depuradora Aguas Residuales y Colectores.
- E.3. Conducciones y Transporte Combustibles y sus Instalaciones Complementarias.
- E.4. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

F. SISTEMA LOCAL VIARIO Y DE APARCAMIENTO.

G. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

H. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

I. SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES EN GENERAL.

ZONAS:

A. EN SUELO URBANO:

- 1. Zona de Casco Tradicional.
- 2. Zona de Ensanche.
- 3. Zona de Industria y Servicios de Tipo I.
- 4. Zona de Industria y Servicios de Tipo II.

B. EN SUELO URBANIZABLE:

5. Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado
6. Zona de Extensión Industrial y de Servicios

C. EN SUELO NO URBANIZABLE:

7. Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.
8. Zona de Protección de Carreteras.
9. Zona de Protección del Cementerio.
10. Zona de Protección del Oleoducto Arahál-Málaga.
11. Zona de Protección del Río Corbones.
12. Zona de Protección de Vías Pecuarias.
13. Zona de Protección del Complejo Serrano del Pinalejo
14. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.
15. Zona Rural.

2. Los sistemas son los elementos que configuran la estructura del territorio, y comprenden los terrenos de uso público y titularidad en general también pública, que integran la red de espacios públicos, las parcelas destinadas a servicios públicos, y las redes especializadas de infraestructuras y servicios.
3. Las zonas son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y una vez cumplidas las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, puedan ejercer sus facultades dominicales en materia de edificación y uso del suelo.
4. Los ámbitos de cada una de las zonas y sistemas son los reflejados en los Planos de Ordenación del PGOU.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 13. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo

1. La clasificación del suelo y restantes determinaciones del planeamiento vinculan los terrenos, construcciones, edificios e instalaciones a los usos y destinos previstos y definen la función social de la propiedad que establecen la Constitución Española y la LOUA.
2. La ordenación urbanística no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la ley y de conformidad con el régimen de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Artículo 14. Solar. Presupuestos de la edificación.

1. Para poder edificar las parcelas o solares, en virtud de lo dispuesto en el artículo 148 de la LOUA, se requerirán los siguientes presupuestos:

a) Tener establecida la ordenación pormenorizada de suelo y cumplidos los deberes legales de la propiedad del suelo que se enumeran en los artículos siguientes de este capítulo.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización, o en su caso la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los casos previstos en la LOUA, que se enumeran en los artículos siguientes.

2. Para que una parcela del suelo urbano tenga la condición de solar, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener acceso por vía urbana pavimentada.

b) Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Contar con evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Tener señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Artículo 15. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios del suelo.

Los propietarios del suelo, en el orden urbanístico, tienen los derechos y deberes que, en función del régimen urbanístico de la clase de suelo en la que se sitúen sus terrenos, se definen en los artículos 50 y 51 de la LOUA.

Artículo 16. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo se cumplirán según el orden de prioridades y plazos que establece el PGOU, los que se definan posteriormente en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo, o se establezcan por el Ayuntamiento en los expedientes de delimitación de unidades de ejecución y en las licencias de obras; y, subsidiariamente, en los que establezca la legislación urbanística. El incumplimiento de dichos plazos podrá dar lugar a las siguientes alteraciones del régimen urbanístico de los terrenos:

a) Cambio del sistema de actuación mediante el procedimiento establecido en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

b) Caducidad de las licencias municipales y, en su caso, declaración en situación de venta forzosa, según el artículo 141 de estas Normas Urbanísticas y el artículo 173 de la LOUA.

Artículo 17. Reserva de terrenos para viviendas de protección pública.

En aplicación de lo establecido en el artículo 10.1.b.a de la LOUA, en los ámbitos o sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, se deberá reservar al menos el 30% del aprovechamiento objetivo para destinarlo a viviendas de protección pública, tal como se definen en el Decreto 202/2003 de la Junta de Andalucía. Dicha garantía se alcanza asignando en cada uno de los ámbitos una superficie destinada a viviendas

mayor del 30% de la superficie neta residencial del ámbito, sobre la que se aplican unas condiciones de edificabilidad comunes a toda la Unidad de Actuación.

Artículo 18. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

El uso urbanístico del subsuelo se sujetará a las determinaciones de este PGOU, quedando en todo caso subordinado a las exigencias del interés público, a las necesidades de implantación de redes de instalaciones o equipamientos y a la protección del patrimonio arqueológico; presumiéndose que su aprovechamiento será público en caso de que el PGOU no establezca expresamente su carácter privado.

Artículo 19. Deberes de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, estando obligados a realizar o costear los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, en la forma que se establece en el artículo 155 de la LOUA.
2. Al mismo tiempo, estarán obligados a integrarse en entidades urbanísticas para la conservación de las obras de urbanización, cuando sus terrenos estén incluidos en una unidad de ejecución o ámbito en el que el planeamiento así lo disponga, tal como se establece en el artículo 153 de la LOUA.

Artículo 20. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

La transmisión de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la administración urbanística competente; debiendo reflejarse en los títulos y registros públicos en la forma que se establece en el artículo 21 de la LRSV.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO.

Artículo 21. Régimen del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable tan sólo se podrán realizar las obras e instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y análogas de los terrenos, así como los edificios necesarios para el normal funcionamiento de estas actividades, la vivienda unifamiliar vinculada y necesaria para ellas, los edificios propios del hábitat rural diseminado y los necesarios para la construcción y mantenimiento de las obras públicas, y aquellas actuaciones de interés público que se autoricen previa aprobación de un proyecto de actuación o de un plan especial; en la forma en que se dispone en los artículos 83 al 117 de estas Normas Urbanísticas y el artículo 52 de la LOUA, y con las limitaciones que para el suelo no urbanizable de especial protección se establecen en los mencionados artículos.

Artículo 22. Régimen del suelo urbanizable.

1. En los terrenos del suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado clasificado por el PGOU, hasta que no cuente con ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse construcciones y obras provisionales o de interés público en la forma como se establece en el artículo 53 de la LOUA.
2. Cuando se apruebe el plan parcial que establezca la ordenación pormenorizada, el régimen urbanístico será el siguiente:
 - a) Los terrenos quedarán afectados al proceso urbanizador y edificatorio del sector, así como al cumplimiento de los deberes de distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios y otros que se establecen en el artículo 51 de la LOUA, en el marco de la unidad de ejecución y del sistema de actuación que se fijan al efecto.
 - b) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se sitúen, bajo la condición del cumplimiento de los deberes que les correspondan.
 - c) Quedarán afectados a la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento y al destino previsto en el planeamiento, los terrenos siguientes:
 - a) La superficie total de los sistemas generales y locales destinados a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, instalaciones deportivas y otros equipamientos y servicios que el PGOU prevea como de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
 - b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde al Ayuntamiento; salvo que se disponga el pago de su equivalente en metálico en los supuestos previstos en la ley.
 - c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento; salvo cuando se sustituya por su equivalente económico en los supuestos previstos en la ley.
 - d) No será posible la realización de ningún acto de edificación o de implantación de usos hasta que no se hayan finalizado las obras de urbanización, si bien se podrá realizar simultáneamente la urbanización y la edificación cuando se den las circunstancias que se enumeran en el artículo 55.1 de la LOUA.
3. En el suelo urbanizable no sectorizado, previamente a la aprobación del plan parcial, deberán establecerse los requisitos para su incorporación a los procesos de urbanización mediante el pertinente plan de sectorización, en los términos que se definen en el artículo 12 de la LOUA.

Artículo 23. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable sectorizado que clasifica este PGOU, y a efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la LOUA, se establece la siguiente área de reparto y su aprovechamiento medio:

ÁREA DE REPARTO 1.

Uso predominante:	Industria y Servicios
Superficie:	
Sistemas generales:	-
Zonas:	36.902 m ²
Total:	36.902 m ²
Aprovechamiento medio:	0,40

Artículo 24. Régimen del suelo urbano no consolidado.

Todo el suelo urbano no consolidado que delimita el PGOU de Villanueva de San Juan está sujeto a desarrollo de su ordenación mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo y a actuación mediante delimitación de unidades de ejecución, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 55 de la LOUA, su régimen urbanístico será el mismo que el previsto en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas para el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 25. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado, y a efectos de lo dispuesto en los artículos 58 al 65 de la LOUA, se establecen las siguientes Áreas de Reparto y aprovechamientos medios:

ÁREA DE REPARTO 1a

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	14.440 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 1b

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	8.250 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 2

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	15.913 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 3

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	11.037 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 4

Uso predominante:	Residencial
Superficie:	2.900 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 5

Uso predominante:	Residencial.
Superficie:	5.209 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

ÁREA DE REPARTO 6

Uso predominante:	Industria y Servicios.
Superficie:	12.000 m ²
Aprovechamiento medio:	0,45

Artículo 26. Régimen del suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado, los terrenos quedan vinculados a la edificación y al destino que establece el PGOU, y los propietarios tienen derecho a materializar el aprovechamiento objetivo que el propio PGOU defina para sus terrenos, siempre que hayan cumplido con los deberes que les sean de aplicación de entre los que establece el artículo 51 de la LOUA. Se establece para toda actuación en suelo urbano una densidad global de 40 viv/Ha.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES.

Artículo 27. Sistemas generales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.
2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:
 - A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:
 - A.1. Carreteras.
 - A.2. Caminos Rurales.
 - A.3. Vías Urbanas Básicas.
 - B. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:
 - B.1. Vías Pecuarias.
 - B.2. Parques Rurales.
 - B.3. Parques Urbanos.
 - C. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS URBANOS:
 - C.1. Equipamientos Educativos.
 - C.2. Equipamientos Deportivos.
 - C.3. Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social.
 - C.4. Cementerio.
 - D. SISTEMA GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:
 - D.1. Ríos y Arroyos.
 - E. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:
 - E.1. Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
 - E.2. Estación Depuradora Aguas Residuales y Colectores.
 - E.3. Conducciones y Transporte Combustibles y sus Instalaciones Complementarias.
 - E.4. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica y Estaciones Transformadoras.

Artículo 28. Sistemas locales: Definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o de sector urbano.
2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

- A. VÍAS URBANAS LOCALES.
- B. JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO DE NIÑOS.
- C. EQUIPAMIENTOS LOCALES:
 - C.1. Equipamientos Educativos.
 - C.2. Equipamientos Deportivos.
 - C.3. Otros Equipamientos Locales.
- D. DOTACIONES LOCALES SIN USO ESPECÍFICO.

Artículo 29. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquellos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los Planos de Ordenación, como aquéllos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los planes parciales y estudios de detalle.

Artículo 30. Régimen jurídico de los sistemas.

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan General de Ordenación Urbanística.
2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.
3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita u ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el Ayuntamiento de Villanueva de San Juan o la administración pública titular del servicio.
5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.
6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 140 de la LOUA.
7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este PGOU. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del Artículo 153 de la LOUA.

Artículo 30 bis. Condiciones constructivas de los edificios en los terrenos destinados a sistemas.

1. En los proyectos técnicos de los edificios que se construyan en los terrenos destinados a sistemas, además de cumplirse la normativa general relativa a edificación y específica del uso correspondiente al sistema, deberán contener un estudio geotécnico en el que se definan los condicionantes derivados de las características geotécnicas de los terrenos, en especial las relativas a las técnicas de cimentación más adecuadas para el edificio.
2. En particular, en el sistema general de equipamiento que se localiza en los terrenos ocupados por el antiguo Polideportivo, los edificios no podrán situarse a más de 50 m del Camino de Pruna ni a más de 25 m del talud que delimita la parcela por el oeste, además de cumplir el resto de determinaciones a las que se alude en el Apartado 1.

SECCIÓN 2ª. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 31. Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el tráfico de vehículos y las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan el tráfico. Dentro de este sistema se integran las carreteras, los caminos rurales más importantes y las vías urbanas básicas.
2. El Sistema General de Carreteras comprende los terrenos ocupados por la infraestructura, incluyendo la calzada y la franja de dominio público de 3 m a cada lado de la misma. En estos terrenos el uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, y en otras disposiciones que la complementen o sustituyan.
3. El Sistema General de Caminos Rurales está formado por los caminos públicos que el PGOU considera más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 5 m. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.
4. El Sistema General de Vías Urbanas Básicas está formado por las calles principales del núcleo urbano, tanto las existentes como las previstas en el PGOU o las que pueda prever el planeamiento de desarrollo. En este sistema, los usos permitidos serán únicamente los de tráfico y estacionamiento de vehículos, tránsito de personas, y los usos provisionales que pueda autorizar el Ayuntamiento sin ningún tipo de edificación permanente.

Artículo 32. Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje, y permitir esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población, así como el tránsito de ganado; y está integrado por las vías pecuarias, los parques rurales y los parques urbanos.
2. El Sistema General de Vías Pecuarias está integrado por los elementos de la red de vías pecuarias catalogados por la Administración de la Junta de Andalucía, en todo el ancho de dominio público

que según los establecido en la Ley de Vías Pecuarias de Andalucía, y el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, son los siguientes:

VEREDA DE OSUNA

Ancho legal: 20,89 m.
Longitud aproximada: 7.000 m.

VEREDA DE MOJÓN GORDO

Ancho legal: 20,89 m
Longitud aproximada: 4.500 m.

ABREVADERO / DESCANSADERO DE LA FUENTE DEL SAUZ

Superficie aproximada: 1 Ha.

- a) En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por lo establecido en la mencionada legislación.
- b) En el Plano de Ordenación nº8 se define el trazado alternativo de la Vereda de Osuna a su paso por el núcleo urbano, cuyos terrenos se sujetarán al mismo régimen de uso del suelo y edificación.

3. El Sistema General de Parques Rurales está integrado por las áreas situadas en el medio rural destinadas a acoger y ordenar las actividades de ocio en contacto con la naturaleza. En estas áreas sólo se permitirán los usos públicos de merenderos, adecuaciones naturalísticas o recreativas y áreas de acampada. El Plano de Ordenación nº8 del PGOU define el Parque Rural del Río Corbones. El Ayuntamiento, mediante la redacción de un plan especial, podrá definir y ordenar otros elementos de este sistema cuando las circunstancias lo hagan necesario, sujetándose a las siguientes condiciones:

- a) No podrán comportar la desaparición de bosques o ejemplares arbóreos autóctonos ni el menoscabo de los valores ecológicos, paisajísticos o productivos.
- b) El tamaño máximo de la actuación será de 5 Ha, y la edificación no podrá ocupar más del 1% de la superficie total.
- c) El plan especial contemplará la justificación de la necesidad de la actividad y de la localización elegida, la ordenación completa de los usos, edificios, accesos, dotación de agua potable, electricidad, saneamiento y depuración de los vertidos y otras infraestructuras, y la descripción del impacto en el territorio, el medio físico y el paisaje y de las medidas correctoras para atenuarlo. Asimismo determinará la capacidad de carga de la instalación, el modo de gestión de los residuos generados y las medidas para la no afectación de los elementos bióticos y la calidad de las aguas.
- d) Las instalaciones cumplirán las determinaciones del artículo 26 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. Si se trata de áreas de acampada, deberán cumplir las previsiones de la normativa estatal y autonómica de turismo relativa a esta actividad.

e) En los trabajos de jardinería y repoblación forestal de los sistemas de parques rurales se emplearán especies pertenecientes a la serie climática correspondiente a la zona.

4. El Sistema General de Parques Urbanos está integrado por los espacios libres situados en el núcleo urbano o en su perímetro que sirven a las necesidades de su población en general. Los usos permitidos serán los de esparcimiento, paseo y juego, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas. La urbanización será en general a base de vegetación y arbolado, aunque se permitirán pistas deportivas siempre que no ocupen más del 25% de la superficie total.

Artículo 33. Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos.

1. Constituyen el Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos, los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de administración pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos y servicios de interés público y social, y el servicio de cementerio.
2. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Educativos sólo se admitirán los usos públicos docentes y las edificaciones vinculadas a ellos, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.
3. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Deportivos sólo se admitirán los usos públicos deportivos y las edificaciones vinculadas, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.
4. En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos y Servicios de Interés Público y Social se permitirán todos los usos de dotaciones y servicios urbanos relacionados en el apartado 1 y la edificación vinculada a ellos, en las condiciones del artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.
5. En los terrenos calificados como Sistema General de Cementerio se admitirá el uso de cementerio municipal y el de parques y jardines urbanos.

Artículo 34. Sistema General de Ríos y Arroyos.

1. Constituyen el Sistema General de Ríos y Arroyos los cauces y márgenes de los arroyos, los embalses, y otros bienes integrantes del Dominio Público Hidráulico según quedan definidos en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
2. En estos terrenos el régimen de uso del suelo y edificación será el que establecen estas disposiciones y los planes que las desarrollen, incluyendo la obligación de obtener autorización del organismo de cuenca previa al otorgamiento de la licencia municipal, para los que se pretendan desarrollar en las franjas de servidumbre y policía definidas en dichas normativas.

Artículo 35. Sistema General de Infraestructuras Técnicas.

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y tratamiento de residuos sólidos.
2. Dentro de este sistema se incluyen los siguientes elementos: embalse, conducciones y depósitos abastecimiento de agua, instalaciones de tratamiento de aguas residuales, conducciones de transporte de combustible, y líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica.
3. Se consideran afectos a la calificación de sistema de infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la legislación.
4. En los terrenos calificados como sistema de infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento.

SECCIÓN 3ª. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 36. Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento.

1. Forman parte del Sistema Local de Red Viaria y Aparcamiento las calles existentes o previstas por el PGOU o por los planes parciales y especiales y estudios de detalle que los desarrollen, que no estén incluidas en el Sistema General de Vías Urbanas Básicas.
2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento tal como vienen definidos y regulados en el artículo 31.4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 37. Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños.

1. El Sistema Local de Jardines y Áreas de Juego de Niños está integrado por los jardines, plazas y áreas de recreo y juego de niños destinados al esparcimiento cotidiano de la población de cada una de las barriadas o partes del núcleo urbano, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los Planos de Ordenación del PGOU como los que prevean con este fin los planes parciales y estudios de detalle.
2. En estos terrenos sólo se permitirá el uso de parques y jardines urbanos con su edificación complementaria, tal como viene regulado en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 38. Sistema Local de Equipamientos.

1. El Sistema Local de Equipamientos está integrado por los terrenos destinados a acoger usos de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el PGOU, como los que califiquen los planes parciales y estudios de detalle que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Educativos sólo se podrán localizar usos docentes, tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.
3. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Deportivos sólo se podrán localizar usos deportivos tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.
4. En los terrenos calificados como Sistema Local de Otros Equipamientos Locales, se podrán dar usos de dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos, tal como se regulan en el artículo 46 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 39. Sistema Local de Dotaciones en General.

1. El Sistema Local de Dotaciones en General está integrado por los terrenos que el PGOU reserva para acoger usos de jardines, áreas de juego de niños o equipamientos de carácter local tal como se definen en los artículo 37 y 38 de estas Normas Urbanísticas.
2. En estos terrenos, será el planeamiento de desarrollo el que definirá el uso específico de espacio libre o equipamiento en función de las necesidades y de los requerimientos de cesiones que sean aplicables al ámbito en el que se sitúen.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

SECCION 1ª. NORMAS GENERALES.

Subsección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 40. Norma Básica.

1. Los actos de parcelación, utilización del suelo y de los edificios, urbanización de las calles, y construcción, sustitución o reforma de edificios en el suelo urbano del municipio de Villanueva de San Juan, se regirán por las determinaciones de este capítulo, en el que se establece su ordenación pormenorizada, junto con los Planos de Ordenación del PGOU.
2. Además, les serán de aplicación el resto de leyes y normas relativas a edificación, urbanización y actividades.

Subsección 2ª. Normas Generales de Parcelación.

Artículo 41. Condiciones generales de parcelación.

1. Se entiende por parcela la porción de suelo que forma una unidad catastral, y por parcelación la división de parcelas para formar otras de menor dimensión.
2. En el suelo urbano, las parcelaciones deberán contar con licencia municipal, para cuya obtención se deberá presentar al Ayuntamiento un proyecto de parcelación tal como se define en el artículo 132 de estas Normas Urbanísticas.

3. Todo acto de edificación o uso del suelo deberá de referirse a una parcela determinada e identificada en el plano.
4. Para que una parcela sea edificable deberá reunir las condiciones siguientes:
 - a) Cumplir los presupuestos previos a la edificación que se establecen en el artículo 14 de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Tener las dimensiones mínimas que se establecen en las normas de zona de la Sección 2ª de este Capítulo.

Subsección 3ª. Normas Generales de Uso.

Artículo 42. Uso de vivienda.

1. El uso de vivienda es el de aquellos edificios que se destinan al alojamiento individual o familiar de las personas. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, y vivienda plurifamiliar cuando se sitúan dos o más con acceso y elementos comunes.
2. Las viviendas deberán tener acceso directo desde la calle o espacio público, y tener al menos dos estancias con frente y luces a dicha calle, considerándose como estancias el comedor, el estar o los dormitorios.
3. Las viviendas podrán situarse en planta de piso o planta baja, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.
4. Las viviendas deberán cumplir las dimensiones y programa mínimo que establezca la normativa aplicable, y como mínimo las siguientes:
 - 1 sala de estar-comedor de 18 m² como mínimo.
 - 1 dormitorio de 10 m² como mínimo.
 - 1 cocina de 6 m² como mínimo.
 - 1 aseo-WC de 3 m² como mínimo.

En el caso de apartamentos con una sala que integre cocina, comedor y estar, la superficie mínima de esta dependencia será de 20 m². Las restantes habitaciones tendrán 6 m² de superficie como mínimo, y los pasillos deberán tener un ancho igual o superior a 0,80 m. Toda pieza habitable (sala, dormitorios y cocina) deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada o a patio de luces, de una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la pieza.

5. Los accesos comunes cumplirán las normas de seguridad y supresión de barreras arquitectónicas, no pudiendo haber escaleras o distribuidores de menos de 1,00 m de ancho ni puertas de menos de 0,80 m de ancho.
6. Las viviendas deberán contar como mínimo con instalaciones de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los reglamentos y normas técnicas aplicables.

7. Las edificaciones de vivienda plurifamiliar que tengan más de dos viviendas deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Se exceptúan los edificios que tengan acceso exclusivamente por una calle peatonal o de ancho inferior a 3,5 m.

Artículo 43. Uso de industria.

1. El uso de industria es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor. Dentro de este uso se definen dos categorías:
 - a) Categoría 1ª: Comprende los talleres artesanales, talleres de reparación, pequeñas industrias y almacenes, cuya actividad no comporte peligro ni riesgo para la población ni origine molestias que no puedan ser corregidas, y no estén incluidas en los Anexos 1 ó 2 de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía ni en los Anexos A ó B del Reglamento de Calidad del Aire, y tengan menos de 1.000 m² de superficie.
 - b) Categoría 2ª: Comprende las industrias no incluidas en la categoría anterior, cuya actividad no comporte peligro ni riesgos para la población ni estén incluidas en el Anexo 1 de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.
2. Las industrias de Categoría 1ª podrán situarse en planta baja compartiendo un edificio con una vivienda, o en un edificio de uso exclusivo industrial, en cualquier calificación de suelo. Las de Categoría 2ª deberán situarse en suelo de calificación industrial o fuera del suelo urbano bajo las condiciones establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.
3. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la calle. Las industrias de Categoría 2ª dispondrán de plazas de aparcamiento dentro de la parcela a razón de 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.
4. Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar los límites que se establecen en el Reglamento de Calidad del Aire. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental que sean de aplicación.
5. En orden a garantizar la adecuada protección del medio ambiente, se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no permitiéndose la apertura de pozos sin autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

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

Temperatura	20°C
ph	5,5-9,5
Sólidos en suspensión	300 mg/l
Materias sedimentables	2 ml/l
Sólidos gruesos	Ausentes
DBO5	300 mg/l
DQO	500 mg/l
Color	Inapreciable en disolución 1/40
Aluminio	2 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	10 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo III	4 mg/l
Cromo IV	0,5 mg/l
Hierro	10 mg/l
Manganeso	10 mg/l
Níquel	10 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	0,5 mg/l
Selenio	0,1 mg/l
Estaño	10 mg/l
Cobre	10 mg/l
Zinc	20 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Sulfuros	2 mg/l
Sulfitos	2 mg/l
Sulfatos	2.000 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total	20 mg/l
Amoníaco	50 mg/l
Nitrógeno nítrico	20 mg/l
Aceites y grasas	40 mg/l
Fenoles	1 mg/l
Aldehídos	2 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l

c) En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento, se exigirá en proyecto conforme a la Directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la Tabla 3ª del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

d) Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y / o características físicas, químicas o biológicas, que

supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un plan de gestión de residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que les sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

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

Artículo 44. Uso terciario.

1. Este uso comprende las actividades de venta al por menor de productos y de prestación de servicios al público por parte de personas o empresas con ánimo de lucro, distinguiéndose los siguientes subtipos:
 - a) Comercio y oficinas, incluyendo tiendas y bazares de venta al público al por menor, bares, restaurantes, cafeterías y similares, servicios personales tipo peluquerías, lavanderías y similares, y oficinas bancarias, despachos de profesionales, farmacias, etc.
 - b) Hospedaje, incluyendo hoteles, hostales y otros negocios que incluyen alojamiento de personas.
 - c) Espectáculos y salas de reunión, incluyendo discotecas, cines, teatros y otros edificios para actividades de ocio y relación entre las personas.
 - d) Garajes y aparcamientos, que comprenden el uso de estacionamiento de vehículos.
 - e) Gasolineras, que comprenden la actividad de suministro de carburante.
2. Los usos de comercio y oficinas se podrán localizar en general en el suelo urbano, siempre que cumplan las normas de seguridad contra incendios y otras aplicables en razón de la actividad.
3. El uso de hospedaje se podrá situar en el suelo urbano en edificios de uso exclusivo, debiendo sujetarse a la normativa sectorial de turismo y otras aplicables en razón de la actividad.
4. El uso de espectáculos y salas de reunión se situará preferentemente en las zonas de uso no residencial, aunque podrá autorizarse en zonas residenciales siempre que se trate de edificios de uso exclusivo y se tomen las medidas de atenuación del impacto acústico necesarias para que no se superen los límites establecidos en el Reglamento de Calidad del Aire.
5. Los garajes y aparcamientos se podrán situar en el suelo urbano, en planta baja o planta sótano. Tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie de piso horizontal hasta una profundidad mínima de 3 m a partir de la alineación de fachada. En los garajes de más de 2 plazas, la superficie mínima incluyendo las áreas de acceso y maniobra será de 25 m² por plaza.

6. Las gasolineras se situarán en zonas de uso no residencial, y en todo caso deberán cumplir las distancias a los edificios y otras normas de seguridad establecidas por la normativa que regula la actividad.
7. Los usos terciarios deberán adecuarse a las medidas que establezca el procedimiento de prevención ambiental que corresponda. Asimismo, deberán contar con plazas de aparcamiento dentro de la parcela, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
8. Para la autorización de usos terciarios que ocupen una superficie mayor de 1.000 m², el proyecto técnico deberá contener, además de los datos habituales, un estudio del impacto del edificio en la estructura urbana preexistente, las redes infraestructurales y el paisaje urbano y rural de su entorno, así como la definición y presupuestación de las medidas para su correcta integración urbanística y paisajística.

Artículo 45. Uso agropecuario.

1. Se entiende por uso agropecuario el vinculado a la explotación de recursos vivos: explotación forestal, agricultura, ganadería y otros similares.
2. En el suelo urbano, con carácter general y siempre que no lo prohíba la normativa de zona, se podrán situar los siguientes usos agropecuarios:
 - a) Almacenes de herramientas y productos agrarios que no produzcan molestias a la población y garajes de maquinaria agrícola.
 - b) Pequeños establos, cuadras y corrales de carácter familiar, hasta un máximo de 2 cabezas de ganado equino, 25 conejos y 25 aves.

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

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

Artículo 46. Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos.

1. Se consideran comprendidos en el uso de dotaciones públicas y servicios urbanos, a los de esparcimiento y recreo de la población y dotación de equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos, y otros necesarios para su bienestar, así como los servicios necesarios para la administración del municipio.
2. A efectos de su regulación, se consideran dos tipos de usos de dotaciones públicas y servicios urbanos:
 - a) Usos no edificados: se incluyen los usos de parques y jardines urbanos, áreas de recreo y juego de niños, campos de deportes y otros que precisen de muy escasa edificación.
 - b) Usos edificados: comprende los equipamientos, servicios urbanos y otros usos que requieran para su funcionamiento de un grado de edificación importante.

3. Los usos públicos no edificados se podrán implantar en los terrenos reservados para tal finalidad por el PGOU o en las zonas que su normativa lo permita; y se proyectarán de acuerdo con su función, los criterios del buen diseño las normas técnicas de la administración competente; no pudiendo tener edificaciones fijas que ocupen más del 10% de la superficie de la parcela.
4. Los usos públicos edificados se implantarán en los terrenos destinados a tal fin por el PGOU o en las zonas en las que lo permita su normativa; y se proyectarán de acuerdo con las normas de la administración educativa, sanitaria u otras competentes o, en su defecto, las normas de la zona contigua, no pudiendo superar la altura máxima aplicable en dicha zona, excepto si ello es imprescindible para la funcionalidad del uso previsto, en cuyo caso se definirán las condiciones de volumen mediante la tramitación de un estudio de detalle. Además, se cumplirán las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental que sean aplicables.

Subsección 4ª. Normas Generales de Edificación.

Artículo 47. Concepto y normativa aplicable.

1. Se considerarán obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y los de sustitución, ampliación, reforma y conservación de edificios existentes.
2. En las obras de edificación serán de aplicación, además de las presentes Normas Urbanísticas, las normas generales relativas a acciones en la edificación, técnicas y materiales de la construcción, instalaciones técnicas, aislamiento, eficiencia energética, barreras arquitectónicas y otras de aplicación general a los edificios y obras de edificación.

Artículo 48. Tipos de ordenación de la edificación.

1. La edificación se podrá ordenar según el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, o según el tipo de ordenación de edificación exenta.
2. En el tipo de ordenación de edificación entre medianeras, los edificios se situarán con la fachada principal en general sobre la alineación de la calle salvo los retranqueos permitidos, con las fachadas laterales formando pared medianera común con los edificios colindantes, y con la fachada posterior separada del fondo de la parcela de manera que quede un patio trasero. Pertenecen a este tipo tanto la trama urbana tradicional de casas entre medianeras como las nuevas implantaciones de viviendas o naves adosadas.
3. En el tipo de ordenación de edificación exenta los edificios se situarán de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos de construcción comunes y guardando distancias a los linderos. Una variedad de este tipo es la edificación pareada, en las que las casas se adosan de 2 en 2 formando una pared medianera común. Pertenecen a este tipo las nuevas implantaciones de viviendas de tipo chalet o las naves u otras edificaciones que se sitúen aisladas y rodeadas de jardín.

Artículo 49. Ocupación de la parcela por la edificación.

Las edificaciones se situarán dentro de parcela según las condiciones de ocupación y distancia a los linderos que establezca la normativa de zona. Además de la edificación principal, se podrán

levantar construcciones auxiliares para usos de garaje, guarda de aperos, cuadras, lavaderos, etc., siempre que no ocupen más del 10% de la parcela, no tengan más de 1 planta y 4 m de altura y se distancien como mínimo 3 m de la edificación principal. El espacio no edificado de la parcela se destinará a jardín, uso deportivo no edificado, aparcamiento, almacenaje o uso agropecuario cuando lo permita la normativa de zona.

Artículo 50. Planta baja.

Se considerará planta baja aquella por la que se accede directamente al edificio desde la calle. Su pavimento no podrá situarse por encima de 80 cm medidos desde la cota rasante de la calle con los criterios de medición del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas; y su altura interior, medida desde el pavimento hasta el techo, no podrá ser menor de 2,50 m ni mayor de 4 m, excepto en las zonas industriales en donde se podrá superar esta altura hasta el máximo permitido por la normativa de zona.

Artículo 51. Planta piso.

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

Artículo 52. Planta sótano.

Se considerarán plantas sótano aquellas situadas por debajo de la planta baja. Su altura libre interior no será menor de 2,20 m. y sólo se podrán destinar a uso de garaje-aparcamiento o a elementos de las instalaciones del edificio. Cuando se destinen a aparcamiento se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 43 de estas Normas Urbanísticas, relativo al uso de garajes y aparcamientos.

Artículo 53. Altura de los edificios.

1. Los edificios no podrán superar la altura máxima ni el número de plantas que se definan en las normas de zona.
2. La altura se medirá verticalmente, desde la cota rasante de la calle hasta la cara superior del último forjado o plano horizontal de arranque de la cubierta en los edificios situados en dicha alineación, y desde la cota de pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o plano horizontal de arranque de la cubierta en los edificios que se sitúen de manera aislada en la parcela.
3. La cota rasante para la medición de la altura será la del punto medio de la línea de fachada siempre que la diferencia entre las rasantes más alta y más baja no sea superior a 1,50 m. Si es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable esta regla, midiéndose la altura en el punto medio de cada tramo.
4. Cuando se trate de edificios en esquina a 2 calles con diferente altura, se podrá volver con la altura mayor por la calle de menor altura, hasta 10 m para calles de menos de 8 m y hasta una vez y media el ancho de la calle para las de 8 m o más.
5. Cuando se trate de una parcela que tenga fachada a 2 calles opuestas con diferentes alturas, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana, o bien hasta la mitad geométrica de la parcela.

Artículo 54. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora máxima tan sólo se podrá construir:

- a) La cubierta del edificio, cuando se trate de cubierta inclinada, con una altura máxima de 3 m. La buhardilla que quede bajo la cubierta podrá tener uso residencial siempre que forme parte de una vivienda situada en plantas inferiores, no pudiendo ser en ningún caso una vivienda independiente.
- b) En caso de cubierta plana, una edificación cubierta, retranqueada como mínimo 3 m de la línea de fachada y con una altura máxima total de 3 m. Esta construcción se podrá dedicar a usos de desembarco de escalera, depósitos, instalaciones del edificio, etc., en cuyo caso no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la azotea; o a uso residencial siempre que forme parte de una vivienda situada en plantas inferiores no pudiendo en ningún caso formar una vivienda independiente, en cuyo caso podrá ocupar hasta el 30% de la superficie de la azotea.
- c) Chimeneas, monteras, barandillas y otros elementos contruidos de escasa entidad.
- d) Antenas, paneles solares y otras instalaciones que sirvan al edificio y precisen estar en la cubierta.
- e) Silos, chimeneas, tolvas y otras instalaciones especiales cuando se trate de edificios industriales.

Artículo 55. Vuelos, cuerpos salientes y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes: En general y salvo lo que establezca la normativa de zona, se podrán autorizar cuerpos salientes habitables tales como balcones, terrazas y otros similares, con las siguientes condiciones:
 - a) Deberán situarse a 3 m o más sobre la cota de la acera y a 1 m o más de la medianería.
 - b) El vuelo máximo será de 35 cm en las calles de ancho inferior a 9 m, de 50 cm en las calles de ancho entre 9 y 12 m, y de 75 cm en las calles de ancho igual o mayor a 12 m.
 - c) No se permitirán cerramientos de fábrica, debiendo cerrarse los balcones y terrazas con cerrajería metálica calada tradicional.
2. Elementos salientes:
 - a) Las jambas de portadas y de huecos, zócalos, antepechos y otros elementos decorativos, así como los escaparates de tiendas, podrán sobresalir de la alineación de la calle hasta 10 cm en las calles cuya acera tenga un ancho inferior a 1 m, y hasta 20 cm en las calles cuya acera tenga un ancho superior.

- b) Las rejas voladas y molduras se podrán autorizar hasta un vuelo máximo de 30 cm cuando se sitúen a 3 m de altura como mínimo desde la acera, y siguiendo las normas del apartado anterior cuando se sitúen por debajo de esta altura.

Artículo 56. Patios.

1. Se podrán disponer patios de luces para proporcionar luz y ventilación a las piezas habitables del edificio, con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a 3 m.
2. Las cocinas, aseos y otras piezas no habitables podrán ventilar por patios de ventilación, cuya dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de 2 m de diámetro.
3. Los patios de luces y de ventilación no podrán ser abiertos a la vía pública.

Artículo 57. Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios podrán ser planas de tipo azotea con terminación en fachada que preferentemente será de pretil ciego, o bien inclinadas de teja con una pendiente máxima del 50%. Excepcionalmente se podrán autorizar otros tipos de cubiertas cuando el tipo de actividad lo exija.

Artículo 58. Medianeras.

Los paños de paredes medianeras que queden vistos desde la calle o espacio público, deberán tratarse de manera que su aspecto sea tan digno como el de las fachadas.

Artículo 59. Composición arquitectónica, materiales y acabados.

1. Los edificios presentarán características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno en el que se sitúen. Por ello, la composición arquitectónica en general será la propia de la arquitectura tradicional del municipio para cada uso, y los materiales de acabado y colores que se empleen se extraerán de dicha arquitectura o, en su caso, contribuirán a la integración del edificio en el paisaje urbano y rural de su entorno.
2. Los edificios se construirán con materiales homologados, quedando prohibida la utilización de materiales de acarreo. Asimismo, se terminarán con pintura, ladrillo visto o revestimiento con elementos homologados, no permitiéndose el dejar vistos bloques de hormigón u otros elementos de construcción no adecuados a la función de terminación de los edificios.

Artículo 60. Cercas y cerramientos.

1. Las cercas y cerramientos de los solares o patios de las casas se adecuarán a las siguientes condiciones:
 - a) En zonas con tipología de edificación entre medianeras con alineación a vial, no podrán sobrepasar una altura de 2,50 m y se adecuarán, en cuanto a materiales y acabado, a las condiciones establecidas para las fachadas de los edificios.
 - b) En zonas con tipología de edificación aislada en la parcela, se resolverán con muro o valla opaca pintada o revestida hasta 1 m de altura y el resto hasta un máximo de 2,50 m con cerramiento vegetal, calado o transparente. Excepcionalmente, en caso de edificios no

residenciales y cuando se justifique su necesidad por motivos de seguridad, se podrán construir vallas opacas hasta esta altura en las condiciones del apartado 1.a.

2. Los cerramientos, tanto los que den a las calles como los que limiten con zonas verdes o con el suelo no urbanizable, se tratarán con los mismos criterios y dignidad que las fachadas de los edificios, quedando totalmente prohibida la utilización de materiales de acarreo, así como bloques de hormigón u otros materiales sin revestir ni pintar.

Artículo 61. Condiciones constructivas en relación con las características geotécnicas de los terrenos.

1. En general, en todas las obras de edificación en el municipio se tendrá especialmente en cuenta los problemas de expansividad, movimientos, asentos y otros derivados de las especiales características geotécnicas de los terrenos. Se recomienda la realización de estudios geotécnicos previos a las obras, que serán obligatorios en los casos de edificios de más de 2 plantas de altura o que tengan una superficie construida en planta baja mayor de 200 m².
2. Además, en los edificios que se construyan en el suelo urbano no consolidado o en el suelo urbanizable, se cumplirán las condiciones constructivas particulares que se contienen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Subsección 5ª. Normas Generales de Urbanización.

Artículo 62. Red Viaria.

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazado que aparecen en los planos de ordenación del PGOU, aunque los planes parciales y estudios de detalle podrán introducir modificaciones en su trazado para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto ni se menoscabe su función en la estructura urbana.
2. Las calles de nueva creación que no estén dibujadas en los Planos de Ordenación, tendrán las dimensiones adecuadas a su función, y como mínimo las siguientes:
 - Calles peatonales: 6 m.
 - Calles secundarias en zonas residenciales: 10 m.
 - Calles principales en zonas residenciales: 12m.
 - Calles en zonas industriales: 12 m.
3. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12%. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las normas tecnológicas aplicables, y siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de más de 10 m de ancho.
4. Debido a las especiales características geotécnicas de los terrenos del municipio, en las obras de construcción de calles se minimizarán los movimientos de tierras, no disponiendo en ningún caso terraplenes sobre terrenos de relleno, coluviales o con reptaciones activas, ni desmontes o

terraplenes de más de 5 m de altura o con una pendiente del talud superior al 50%. Será preferente la orientación de las calles en el sentido de la línea de máxima pendiente. Las calles dispondrán de un drenaje subsuperficial longitudinal bajo la cuneta, que deberá estar revestida y con imbornales suficientes en función de la escorrentía; así como de drenajes transversales cuando sea necesario. La salida de los drenajes se alejará en lo posible de la base de los terraplenes. En el dimensionado de los firmes se tendrá en cuenta la naturaleza expansiva de los terrenos, por lo que será necesario disponer de paquetes de firme más grandes.

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

Artículo 63. Abastecimiento de agua.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.
2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos prevista y según los criterios y normativa técnica aplicables. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Artículo 64. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento. Se prohíben los vertidos directos a los cauces o al terreno.
2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que se podrá integrar con el de evacuación de residuales en un sistema unitario, o bien establecer un sistema separativo cuando se trate de zonas con baja densidad de edificación o cuando se pretenda recoger las aguas pluviales en aljibes para su posterior utilización para el riego u otros usos compatibles. Para el cálculo de la sección de los desagües se realizará un estudio de las escorrentías superficiales y de las modificaciones de flujos que comportará la urbanización, de manera que no se produzcan inundaciones o encharcamientos.
3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1 m, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En calles de más de 12 m se dispondrán colectores bajo ambas aceras.
4. Debido a las especiales características geotécnicas de los terrenos del municipio, en el trazado de los colectores se tendrá en cuenta esta problemática. Los colectores se trazarán en lo posible paralelamente a las líneas de drenaje naturales del terreno. Se dispondrán uniones flexibles entre

tuberías, con cama de arena de entidad suficiente. Durante la excavación de las zanjas para la colocación de tuberías, los taludes provisionales no podrán ser verticales.

5. Cualquier residuo tóxico o peligroso que se pueda generar deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente: Ley de Residuos, Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Reglamento de Residuos de Andalucía y Orden de 28 de Febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados.

Artículo 65. Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.
2. La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, normas tecnológicas y ordenanzas al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.
3. En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónica y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio.

Artículo 66. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

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

SECCIÓN 2ª. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.

Subsección 1ª. Zona de Casco Tradicional.

Artículo 67. Definición.

Integran esta zona los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano, en general anterior al S.XX, tal como se delimitan en el Plano de Ordenación nº3. En ellos, los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de la trama urbana y los tipos arquitectónicos tradicionales, compatibles con la mejora de las condiciones de vida de la población y con la introducción de nuevos usos terciarios y turísticos de manera respetuosa con el paisaje urbano y rural preexistente.

Artículo 68. Condiciones de parcelación.

1. En general, en la zona de Casco Tradicional se mantendrá el parcelario existente a la fecha de aprobación de este PGOU. Estas parcelas se considerarán edificables sea cual sea su forma o dimensiones, si bien en las obras de nueva construcción o reforma las dependencias deberán cumplir los tamaños mínimos que se establecen en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

2. Excepcionalmente, se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas en las siguientes condiciones:
- a) Agregaciones de parcelas catastrales, cuando se justifique por la mejora de las condiciones de habitabilidad de una vivienda o por la implantación de un uso no residencial que lo haga necesario, y siempre que:
 - a) El número de parcelas agregadas sea de 3 como máximo.
 - b) La superficie resultante no supere el doble ni en más de 300 m a la mayor parcela de las agregadas.
 - b) Segregación de una parcela catastral en varias, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Longitud de fachada: 5 m como mínimo cuando se segregue en 2 parcelas, y 6 m como mínimo cuando se segregue en más de 2 parcelas.
 - b) Fondo de parcela: 8 m como mínimo.
 - c) Superficie mínima: 80 m².

Artículo 69. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Vivienda, tal como se define en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Industria de Categoría 1^a en las condiciones del artículo 43.
- c) Usos terciarios de comercio y oficinas, hospedaje y garajes y aparcamientos tal como se definen en el artículo 44.
- d) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- e) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Artículo 70. Condiciones de edificación.

- 1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.
- 2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.
- 3. Ocupación de la parcela:
 - a) Se podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela en planta piso y en planta baja de uso residencial, y el 100% de la parcela en planta baja cuando se trate de un uso no residencial.

b) La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, permitiéndose los retranqueos solamente cuando se apliquen a un frente completo de manzana, sean de toda la fachada hasta una profundidad máxima de 3 m y se trate como jardín el espacio libre resultante.

c) Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 m o más de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 2 m, siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario las medianeras que queden vistas.

d) La superficie no edificada estará separada de la calle al menos una crujía, no podrá situarse por debajo de la rasante de la calle, se dedicará a los usos que se especifican en el Artículo 49 de estas Normas Urbanísticas, y sólo podrá cubrirse con monteras de cristal no transitables o con toldos, salvo los edificios auxiliares que se regulan en el dicho Artículo.

4. **Altura:** La altura máxima permitida en general será de 2 plantas y 7 m, medida según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas. En los frentes de fachada correspondientes a los tramos de calle que se señalan a continuación, así como en el Plano de Ordenación nº3, se permitirá hasta una altura de 3 plantas y 10 m, y será obligatoria una altura de 2 plantas y 7 m. Los tramos son los siguientes:

a) Avenida del Saucejo.

b) Antigua Carretera de Morón.

c) Puerta de Osuna.

d) Plaza de la Iglesia.

e) Calle Comandante Pérez, entre la Plaza Iglesia y la Calle Fuente Alta.

5. **Composición arquitectónica:**

a) Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, si bien los balcones no podrán ser corridos, debiendo ajustarse cada balcón a un hueco de manera que no superen un ancho de 30 cm a cada lado del mismo.

b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54.

c) Los huecos en fachada se situarán de manera que la suma del ancho en cada planta no supere la mitad del ancho total de la fachada, y en lo posible se alinearán verticalmente. Las puertas de cocheras y garajes tendrán un ancho máximo de 3,5 m y se retranquearán del plano de fachada 15 cm como mínimo.

6. Materiales y colores:

- a) Los materiales cumplirán con la norma general del artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Las fachadas se pintarán en colores claros, preferentemente el blanco, o se terminarán con ladrillo visto. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con azulejos, gres, plaquetas cerámicas vidriadas, terrazos, mármol, granito y otros materiales no tradicionales, excepto en los zócalos hasta 1 m de altura en los que se permitirá el uso de piedra natural o artificial así como el pintado en colores más oscuros que los de la fachada.
- c) Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de color marrón o rojo tradicional, prohibiéndose en esta zona el uso de planchas metálicas u otro tipo de materiales.

Subsección 2ª. Zona de ensanche.

Artículo 71. Definición.

Esta zona comprende, por una parte, los terrenos de núcleo urbano desarrollados en épocas más recientes a partir del casco tradicional, con un parcelario en general mayor y una mayor diversidad de usos y tipologías; y por otra, los terrenos de borde de dicho núcleo que se clasifican como suelo urbano por estar así clasificados en el planeamiento anterior o por reunir los requisitos que para esta clasificación se establecen en la ley. En ellos, los objetivos de la ordenación son completar la estructura urbana mediante la previsión de sistemas viarios y dotacionales, albergar una parte del crecimiento residencial futuro del núcleo, permitir la implantación de tramas urbanas y tipos arquitectónicos más actuales sin romper con los valores de la arquitectura tradicional, permitir la implantación de viviendas sociales, y establecer una adecuada transición entre el núcleo urbano y el medio rural que lo rodea.

Artículo 72. Condiciones de parcelación.

- 1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) Longitud de fachada: 6 m.
 - b) Fondo de parcela: 10 m.
 - c) Superficie: 120 m².
- 2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, y previa licencia municipal.

Artículo 73. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Vivienda, tal como se define en el artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

- b) Industria de categoría 1ª en las condiciones del artículo 43.
- c) Usos terciarios de comercio y oficinas, hospedaje y garajes y aparcamientos tal como se definen en el artículo 44.
- d) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- e) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Artículo 74. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.
2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el siguiente:
 - a) Suelo urbano consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.
 - b) Suelo urbano no consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, siempre que no se supere una edificabilidad de 0,45 m²techo/m²suelo aplicada al ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a actuación de reforma interior.
3. Ocupación de la parcela:
 - a) Se podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela en planta piso y en planta baja de uso residencial, y el 100% de la parcela en planta baja cuando se trate de un uso no residencial.
 - b) La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, permitiéndose los retranqueos solamente cuando se apliquen a un frente completo de manzana, sean de toda la fachada hasta una profundidad máxima de 3 m y se trate como jardín el espacio libre resultante.
 - c) Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en las parcelas de 10 m o más de ancho de fachada se podrán dejar pasillos de separación de un ancho mínimo de 2 m, siempre que se mantenga la continuidad del plano de fachada a calle con un muro como mínimo hasta el nivel de la planta baja y se traten como fachada a cargo del propietario las medianeras que queden vistas.
 - d) La superficie no edificada estará separada de la calle al menos una crujía, no podrá situarse por debajo de la rasante de la calle, se dedicará a los usos que se especifican en el Artículo 46, y sólo podrá cubrirse con monteras de cristal no transitables o con toldos, salvo los edificios auxiliares que se regulan en el mencionado artículo.
4. Altura: La altura máxima permitida en general será de 2 plantas y 7 m, medida según los criterios del Art.53 de estas Normas Urbanísticas. En los frentes de fachada correspondientes a los tramos de calle que se señalan a continuación, así como en el Plano de Ordenación nº3, se permitirá hasta una altura de 3 plantas y 10 m, y será obligatoria una altura de 2 plantas y 7 m. Los tramos son los siguientes:

- a) Avenida del Saucejo.
- b) Antigua Carretera de Morón.
- c) Puerta de Osuna.

5. Composición arquitectónica:

- a) Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.
- b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54.
- c) Los huecos en fachada se compondrán de manera que armonicen con el ambiente urbano preexistente. Las puertas de cocheras y garajes tendrán un ancho máximo de 3,5 m y se retranquearán del plano de fachada 15 cm como mínimo.

6. Materiales y colores:

- a) Los materiales cumplirán con la norma general del artículo 59 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Las fachadas se pintarán en colores claros, preferentemente el blanco, o se terminarán con ladrillo visto. Se prohíbe el revestimiento de fachadas con azulejos, gres, plaquetas cerámicas vidriadas, terrazos, mármol, granito y otros materiales no tradicionales, excepto en los zócalos hasta 1 m de altura en los que se permitirá el uso de piedra natural o artificial así como el pintado en colores más oscuros que los de la fachada.
- c) Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe de color marrón o rojo tradicional, prohibiéndose en esta zona el uso de planchas metálicas u otro tipo de materiales.

Subsección 3ª. Zona Industrial y de Servicios - Tipo I.

Artículo 75. Definición.

Esta zona comprende los terrenos del suelo urbano ocupados o en proceso de ocupación por usos de industria, almacenaje, usos terciarios y de servicios a la carretera y otros usos no residenciales, en los que los edificios adoptan la tipología de naves entre medianeras.

Artículo 76. Condiciones de parcelación.

- 1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) Longitud de fachada: 10 m.

b) Superficie: 200 m².

2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, previa licencia municipal.

Artículo 77. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

a) Industria de Categorías 1ª y 2ª en las condiciones del artículo 43 de estas Normas Urbanísticas.

b) Usos terciarios de todos los tipos que se definen en el artículo 44.

c) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.

d) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Se prohíbe en esta zona el uso de vivienda.

Artículo 78. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el siguiente:

a) Suelo urbano consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación.

b) Suelo urbano no consolidado: el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, siempre que no se supere una edificabilidad de 0,45 m²techo/m²suelo aplicada al ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a actuación de reforma interior.

3. Ocupación de la parcela: Se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela. La edificación se situará con la fachada principal sobre la alineación de la calle, y las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, o bien si se separan de ellos deberán dejar un pasillo de separación a los linderos de 3 m de ancho como mínimo, y deberán tratar como fachada la pared que quede vista.

4. Altura: Solamente se permitirá una planta, aunque podrá autorizarse una entreplanta que ocupe como máximo el 25% de la superficie de la planta baja. La altura máxima permitida será de 8 m, medidos según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.

5. Composición arquitectónica:

a) No se permitirán retranqueos ni vuelos.

b) La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas. Por encima de la altura máxima se permitirán además las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54. Los silos y otras

instalaciones especiales que superen una altura de 15 m se deberán separar de los colindantes una distancia no menor que la mitad de su altura.

6. Materiales y colores: Los materiales y colores cumplirán los criterios establecidos en el Artículo 59. Las cubiertas inclinadas podrán ser de materiales distintos de la teja, siempre que se pinten en colores oscuros que la imiten o armonicen con el entorno.

Subsección 4ª. Zona Industrial y de Servicios - Tipo II.

Artículo 79. Definición.

Esta zona comprende los terrenos del suelo urbano ocupados o en proceso de ocupación por usos de industria, almacenaje, usos terciarios y de servicios a la carretera y otros usos no residenciales, en los que los edificios pueden adoptar la tipología de edificación entre medianeras o la tipología de edificación exenta.

Artículo 80. Condiciones de parcelación.

1. En esta zona, para poder levantar nuevas edificaciones las parcelas habrán de cumplir las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) Longitud de fachada: 10 m.
 - b) Superficie: 250 m².
2. Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas existentes en otras que cumplan estos tamaños mínimos, previa licencia municipal.

Artículo 81. Condiciones de uso.

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Industria de Categorías 1ª y 2ª en las condiciones del artículo 43 de estas Normas Subsidiarias.
- b) Usos terciarios de todos los tipos que se definen en el artículo 44.
- c) Uso agropecuario en las condiciones del artículo 45.
- d) Uso de dotaciones públicas y servicios urbanos en las condiciones del artículo 46.

Se prohíbe en esta zona el uso de vivienda, excepto en los edificios con una superficie construida mayor de 1.000 m², en los que se permitirá una sola vivienda-guardería con una superficie máxima construida de 200 m².

Artículo 82. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación de la edificación: Edificación entre medianeras o edificación exenta.

2. Aprovechamiento objetivo: El aprovechamiento edificatorio objetivo será el resultante de aplicar a la parcela las condiciones de ocupación, altura y otras que se relacionan a continuación, con una edificabilidad máxima de $1\text{m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$.
3. Ocupación de la parcela:
 - a) Edificación entre medianeras: se aplicarán los criterios del artículo 78.3 de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Edificación exenta: El edificio se separará como mínimo 5 m de la alineación de fachada y 3 m de las parcelas colindantes.
4. Altura: Solamente se permitirá una planta, aunque podrá autorizarse una entreplanta que ocupe como máximo el 25% de la superficie de la planta baja. La altura máxima permitida será de 10 m, medidos según los criterios del artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.
5. Composición arquitectónica: La cubierta del edificio podrá ser inclinada o plana en las condiciones del artículo 57 de estas Normas Urbanísticas, y no superará una altura total de 15 m. Por encima de la altura máxima se permitirán las construcciones e instalaciones que se regulan en el artículo 54. Los silos y otras instalaciones especiales que superen una altura de 15 m se deberán separar de los colindantes una distancia no menor que la mitad de su altura. Las vallas y cercados cumplirán los criterios del artículo 60.
6. Materiales y colores: Los materiales y colores, tanto de los edificios como de las vallas y cercados, cumplirán los criterios establecidos en el artículo 59 de estas Normas Urbanísticas. Las cubiertas inclinadas podrán ser de materiales distintos de la teja, siempre que se pinten en colores oscuros que la imiten o armonicen con el entorno.
7. Tratamiento del espacio libre de parcela: El espacio no edificado se tratará según lo establecido en el artículo 49 de estas Normas Urbanísticas, destinándose a zonas ajardinadas o aparcamiento, no pudiendo albergar vertederos u otros usos que perjudiquen la estética del núcleo urbano.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. NORMAS GENERALES.

Artículo 83. Norma general.

1. La edificación y el uso del suelo en el suelo urbanizable se regulará por las determinaciones globales de ordenación que se establecen en el presente Capítulo y el Anexo de esta Normas Urbanísticas y en los Planos de Ordenación nº1, 2 y 3, y por las determinaciones pormenorizadas que en su día establecerán los planes parciales que lo desarrollen.
2. De manera subsidiaria, y en los aspectos que no contemplen los planes parciales, serán de aplicación las determinaciones pormenorizadas de ordenación que para el suelo urbano se establecen en el Capítulo 2 de este Título III.

3. También será de aplicación la legislación y normativa administrativa y técnica general, en especial la relativa a edificación, urbanización y actividades.

SECCIÓN 2ª. NORMAS ESPECÍFICAS POR SECTORES.

Subsección 1ª. Zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 84. Definición.

Esta zona comprende los terrenos en los que se prevé localizar en un futuro la extensión residencial del municipio, al tener una localización y características físicas idóneas, y un tamaño adecuado a las previsiones de crecimiento futuro teniendo en cuenta la capacidad de relleno del suelo urbano delimitado. La sectorización futura del área y su consecuente incorporación al proceso urbanizador dependerá de los procesos de ocupación y utilización del suelo clasificado como urbano no consolidado, y se atenderá en todo caso a lo establecido en el artículo 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Artículo 85. Condiciones de sectorización.

1. El Plan de Sectorización valorará, según lo establecido en el artículo 12 de la LOUA, la coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales, regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo; la viabilidad de la transformación de los terrenos y su adecuación al modelo de crecimiento urbano; y la integración respecto de la ordenación establecida en este PGOU.
2. Usos: A los efectos del artículo 53.2. de la LOUA, se declara incompatible el uso industrial y productivo sobre todo el suelo clasificados como urbanizable no sectorizado.

Subsección 2ª. Sector de Extensión Industrial.

Artículo 86. Definición.

Este sector comprende los terrenos en los que se prevé localizar la extensión del municipio destinada a acoger industrias, almacenes y otros usos no residenciales, al tener una localización y características físicas idóneas y un tamaño adecuado a la demanda futura de suelo para estos usos en el municipio.

Artículo 87. Condiciones de ordenación.

1. Usos globales: El uso predominante en el sector será el de industria tal como se define en el artículo 43 de estas Normas Urbanísticas. El plan parcial podrá ordenar también la localización de usos terciarios y de dotaciones y servicios públicos, quedando excluido el uso de vivienda.
2. Edificabilidad: El techo total edificado no superará el resultado de multiplicar la superficie bruta del sector por una edificabilidad de 0,40 m²techo/m²suelo.

3. Otras condiciones: El tipo característico serán las naves entre medianeras según la definición del artículo 43 de estas Normas Urbanísticas, de una altura máxima de 8 m medida según los criterios del artículo 53, aunque el plan parcial podrá ordenar también zonas de edificación exenta tal como se define en el artículo 43 con edificios de una altura máxima de 9 m medida según los mismos criterios.
4. Previamente a la urbanización del sector, y para garantizar la no inundabilidad de los terrenos, habrán de acometerse las obras de encauzamiento del arroyo mediante escollera con sección trapecial de taludes 4H:1V y 2m de solera.

CAPÍTULO 4. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 88. Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo serán de aplicación a todo el territorio municipal de Villanueva de San Juan clasificado como suelo no urbanizable; y subsidiariamente al clasificado como suelo urbano o urbanizable en aquellos aspectos no contemplados por su normativa.

Artículo 89. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y de la Provincia de Sevilla y el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.
2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:
 - a) Ley 1/1994, de 11 de Enero, Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía,
 - b) Ley 2/1992, de 15 de Junio, Ley Forestal de Andalucía.
 - a) Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía.
 - c) Ley 8/1984, de 3 de Julio, Ley de Reforma Agraria.
 - a) Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Consejería de Agricultura por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en Andalucía.
 - d) Ley 7/1994, de 18 de Mayo, Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

- a) Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- b) Ley 6/2001, de 8 de Mayo, Modificación del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental
- c) Decreto 153/1996, de 30 de Abril, Reglamento de Informe Ambiental.
- d) Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental.
- e) Ley 16/2002, de 1 de Julio, Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- f) RDL 1/2001, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 - a) RD 849/1986, de 11 de Abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- g) Ley 22/1973, de 21 de Julio, Ley de Minas.
 - a) RD 2857/1978, de 25 de Agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería.
 - b) RD 2994/1982, de 5 de Octubre, Restauración de Espacios Naturales afectados por Explotaciones Mineras.
- h) Ley 8/2002, de 12 de Julio, Ley de Carreteras de Andalucía.
- i) Ley 3/1995, de 23 de Marzo, Ley de Vías Pecuarias de Andalucía.
 - a) Decreto 155/1998, de 21 de Julio, Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.
- j) Ley 1/1991, de 3 de Julio, Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - a) Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 90. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En el suelo no urbanizable, podrán realizarse divisiones y segregaciones de terrenos de naturaleza rústica y cuya finalidad no sea la realización de actos urbanísticos, de acuerdo con lo que disponga la legislación agraria, forestal o otras aplicables en función de su naturaleza, y siempre que se cumpla lo previsto en los apartados siguientes de este artículo.
2. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, en esta clase de suelo quedan prohibidas y serán nulas de pleno derecho las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales aquellas divisiones simultáneas o sucesivas de fincas en 2 ó más lotes que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en la forma como se definen en el artículo 91 de estas Normas Urbanísticas.

Asimismo se considerarán parcelaciones urbanísticas los actos de división horizontal y otros que se relacionan en el apartado b del mencionado artículo.

3. 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, según los procedimientos que se definen en el artículo 133 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 91. Inducción de formación de nuevos asentamientos.

A efectos de lo establecido en los artículo 52 y 66 de la LOUA, se considerará que existe inducción a la formación de nuevos asentamientos de población cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 10.000 m², excepto cuando se hagan con el fin de agregarlas a fincas colindantes.
- b) Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.
- c) Se construyan o pretendan construir edificios o instalaciones que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que, para cada tipo de edificio o instalación, se establecen en la Sección 3ª de este Capítulo.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 92. Norma general.

Con el objeto de establecer una adecuada protección urbanística del medio físico y el paisaje, en el término municipal de Villanueva de San Juan serán de aplicación las normas de protección de los artículos 14 al 21 del PEPMF, y las de esta Sección, que desarrollan sus determinaciones.

Artículo 93. Protección de recursos hidrológicos.

1. En orden a lo establecido en la Ley de Aguas, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en todos lo cauces, embalses y otros componentes del Dominio Público Hidráulico, y como mínimo en los señalados en el Plano de Ordenación nº8, serán de aplicación las disposiciones de estos textos legales en cuanto a edificios y usos del suelo prohibidos o autorizables en los terrenos de los cauces públicos y de sus zonas de servidumbre y policía, limitaciones de uso en las áreas inundables, y autorizaciones o concesiones necesarias para las obras y usos en estos terrenos, utilización de aguas superficiales o subterráneas y vertidos a los cauces o al terreno; y otras determinaciones de esta normativa que sean de aplicación.
2. Además, en el orden urbanístico, en el Plano de Ordenación nº8 de este PGOU se delimitan las zonas de Protección del Río Corbones y de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla, en la

que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que se establecen, respectivamente, en los artículos 111 y 114 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 94. Protección de la vegetación.

1. En orden a lo establecido en el artículo 169.1.f de la LOUA y el artículo 15 del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento aquellos elementos o comunidades vegetales que se sitúen en las zonas de Protección del Río Corbones y Protección del Escarpe del Cerro del Agua y el Cerro Alto, delimitadas en el Plano de Ordenación nº8 de este PGOU. En estas zonas, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad forestal.
2. En las obras de construcción de edificios e instalaciones, se procurará no talar ningún ejemplar arbóreo de encina, alcornoque u otras especies autóctonas que se relacionan en el Anexo del Reglamento Forestal de Andalucía, pudiendo el Ayuntamiento en la licencia de obras exigir la modificación del proyecto para conservar estos ejemplares.

Artículo 95. Protección del suelo y prevención de desprendimiento de terrenos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y el artículo 17 del PEPMF, en orden a la protección del suelo, los proyectos de actuaciones que comporten movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de tierra removida mayor de 5.000 m³, deberán contener una evaluación de su impacto en el medio ambiente y en el paisaje con propuesta de medidas correctoras de dichos impactos.
2. En orden a evitar los fenómenos de erosión y desplazamiento de los terrenos y los riesgos para la población que de ellos se deriven, en el Plano de Ordenación nº8 se define la zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto, donde serán de aplicación las restricciones al uso del suelo y la edificación del artículo 116 de estas Normas Urbanísticas. Además, en las obras de movimientos de tierras y de construcción de infraestructuras y edificios, se tendrán en cuenta las recomendaciones que a tal efecto se hace en los artículos 61, 62 y 64.

Artículo 96. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.
2. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 51 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y el Artículo 19 del PEPMF.

Artículo 97. Protección del paisaje.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 18.3 del PEPMF, se prohíbe la instalación de instalaciones publicitarias en los terrenos calificados como sistema o como suelo no urbanizable de Protección de Carreteras, Protección del Río Corbones, Protección del Complejo Serrano del Pinalejo y Protección

del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto, excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra administración pública para facilitar el uso público de estos espacios.

SECCIÓN 3ª. NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 98. Norma general.

El uso del suelo y la edificación en el suelo no urbanizable de Villanueva de San Juan se regulará por la legislación y normativa agraria, forestal y otras normas sectoriales que lo afecten, por el PEPMF, y por lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas en aplicación de la LOUA.

Artículo 99. Clasificación de los edificios, construcciones e instalaciones.

1. A los efectos de su regulación urbanística, y en aplicación de lo dispuesto en la LOUA y en el PEPMF, los edificios e instalaciones se clasificarán en los siguientes tipos:
 - a) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:
 - a) Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.
 - b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.
 - b) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada:
 - a) Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.
 - c) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable:
 - a) Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
 - b) Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.
 - c) Edificios e instalaciones de ganadería estabulada de carácter industrial.
 - d) Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.
 - e) Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos.

Artículo 100. Edificios, construcciones e instalaciones vinculados al normal funcionamiento de una explotación agraria.

1. Definición: Se incluyen aquellos edificios, construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agrícola, forestal o ganadera necesarios para el desarrollo de la actividad y que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:
 - a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.
 - b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.
 - c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.
 - d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.
 - e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades residenciales ni de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.
 - f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF, se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.
 - b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m² de superficie en planta ni más de 3 m de altura total.
 - c) Invernaderos: Deberán distar 4 m como mínimo a los linderos de la finca.
 - d) Casetas para guarda de aperos: No superarán una superficie máxima de 15 m² ni una altura total máxima de 4 m, y distarán como mínimo 4 m de los linderos de la finca.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: se podrán construir siempre que se justifique su necesidad para la explotación agraria. Los edificios no ocuparán una superficie mayor que el 1% de la superficie de la finca, guardarán una distancia mínima de 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y de 15 m a los linderos, y se adecuarán a las condiciones constructivas y estéticas del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar siempre que se justifique su necesidad y se trate de explotaciones de ganadería que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca y no superen el número máximo de cabezas que se establece en el Anexo II de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía. Las instalaciones deberán guardar unas distancias de 500 m al suelo urbano y urbanizable, de 200 m a otros edificios principales de fincas colindantes y de 15 m a los linderos, no superarán una superficie del 1% de la superficie total de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en el Artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

3. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 101. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Definición: Se incluyen las construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos (plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.), así como las instalaciones y construcciones permanentes para su mantenimiento (edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.) No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el proyecto de la obra pública o que su promotor sea la administración o empresa gestora de dicha obra y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia.

Artículo 102. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Definición: Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.
2. Condiciones de implantación:
 - a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:
 - a) Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.
 - b) Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.
 - c) Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.
 - b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: 25.000 m².
 - c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.
 - d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.
 - e) Distancia mínima a linderos: 25 m.
 - f) Superficie construida máxima: 30 m²/Ha con un máximo de 300 m² de techo construido por cada finca.
 - g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3^a de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos considerados.

Artículo 103. Edificios e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Definición: Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:
 - a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones, estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales o instalaciones de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

- b) Apertura de caminos y pistas: incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.
- c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.
- d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones vinculadas a la defensa, y otras similares.
- f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:

- a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos y los molinos de producción de energía eólica cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a medidas de protección de la avifauna.
- b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto las vías de saca y otras necesarias para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable.
- c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un proyecto de actuación o un plan especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.
- d) Instalaciones de gestión de residuos: Se prohíbe el vertido incontrolado de cualquier clase de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar en general. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3ª de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 104. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Definición: Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la Ley de Minas y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.
2. Condiciones de implantación: Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial los Reales Decretos de Reglamento General para el Régimen de la Minería y de Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Extractivas. Los edificios se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Definición: Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas a aquellas vinculadas a una explotación agropecuaria que no obtenga la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o produzca un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:
 - a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el artículo 100.1.f de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.
 - c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Distarán como mínimo 1.000 m del suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población y 200 m como mínimo de los edificios principales de otras fincas. Distarán además al menos 100 m de los cursos de agua
 - b) Distancia mínima a linderos: 25 m.

c) Las construcciones e instalaciones se adecuarán a lo establecido en los correspondientes procedimientos de prevención ambiental y otra normativa sectorial de aplicación, debiendo cumplir las distancias entre instalaciones y otras prescripciones de la normativa agraria en orden a la evitación de plagas y enfermedades en el ganado. Asimismo se adecuarán a las condiciones de adaptación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. Queda prohibido cualquier vertido de restos orgánicos, purines o cualquier otro residuo directamente a los cauces o al terreno, debiéndose establecer los sistemas de traslado a un vertedero o de depuración previa que se establezcan en el procedimiento de prevención ambiental.

d) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de aguas y pesca fluvial y otras aplicables.

Artículo 106. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Definición: Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos.
2. Condiciones de implantación: En general, las industrias se ubicarán en el suelo urbano o urbanizable destinado a estos usos, pudiendo autorizarse en el suelo no urbanizable tan sólo los siguientes tipos:
 - a) Industrias de primera transformación o comercialización de los productos de una finca, siempre que se sitúen en fincas con un tamaño mínimo de 25.000 m², no ocupen más del 1% de su superficie con un máximo de 1.000 m², y se localicen a 500 m como mínimo del suelo urbano y urbanizable, a 200 m como mínimo de los edificios principales de otras fincas y a 15 m como mínimo de los linderos.
 - b) Industrias que deban de ubicarse en el medio rural por ser incompatibles con el medio urbano: Se podrán autorizar cuando se justifique de manera estricta la necesidad de su implantación y la imposibilidad de su localización en el suelo urbano o urbanizable, y siempre que se sitúen como mínimo a 1.000 m del suelo urbano y urbanizable, a 200 m de los edificios principales de otras fincas y a 25 m de los linderos, y se atengan estrictamente a las medidas de corrección del impacto en el medio físico y el paisaje que establezca el procedimiento de prevención ambiental que corresponda y la licencia municipal.
3. Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

Artículo 107. Edificios e instalaciones para usos turísticos y recreativos en el medio rural.

1. Definición: Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes subtipos:
 - a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

- b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.
- c) Picaderos, granjas-escuela y otras instalaciones y edificios cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de ocio y educativas.
- d) Campamentos de turismo, tal como se definen en el Decreto de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía.
- e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.
- f) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria.
- g) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

- a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1% de la superficie total en las instalaciones de los Tipos a y b, el 20% en las de los Tipos c, d y g y el 50% en las de los Tipos e y f.
- b) Las granjas-escuela y picaderos distarán como mínimo 500 m al suelo urbano y urbanizable y 200 m a los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m a los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.
- c) Los campamentos de turismo distarán como mínimo 100 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m a los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- d) Las ventas, restaurantes, hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos y recreativos distarán como mínimo 200 m al suelo urbano y urbanizable y a los edificios principales de otras fincas y 15 m a los linderos.
- e) Los edificios e instalaciones se adecuarán a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a las normas de adecuación al ambiente del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

Artículo 108. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en esta Sección.
2. Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino se deberá someter a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas.
3. Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:
 - a) Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.
 - b) No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 m.
 - c) En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.
 - d) En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.
4. Infraestructuras de servicios:
 - a) Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.
 - b) Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.
 - c) Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En las nuevas edificaciones se procurará que las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen discurran subterráneas por el camino de acceso

a la edificación, debiendo cumplir en cualquier caso lo establecido en el artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimización de su impacto en el paisaje. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

5. Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.
 - b) Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7 m medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o hasta el arranque de la cubierta, o si es menor la que se establezca en las normas de zona o de protección del paisaje. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, un desembarco de escalera con una superficie máxima de 8 m² y una altura máxima de 3 m en caso de cubierta plana, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.
 - c) La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios podrá ser inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 50%, o plana. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado y el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados.
6. Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 m de altura como máximo o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad.
7. Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. No obstante, se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el artículo 94 de estas Normas Urbanísticas en cuanto a protección del arbolado.

8. Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación.

Artículo 109. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de 2 tipos:
- a) Obras de reconstrucción, reforma o ampliación que no impliquen aumento de más del 50% del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.
 - b) Obras de ampliación con incremento de más del 50% del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.
2. Las obras del tipo a deberán cumplir las determinaciones del artículo 108 de estas Normas Urbanísticas. En las del tipo b serán de aplicación todas las determinaciones de esta Sección que se exigen para las edificaciones de nueva planta.

SECCIÓN 4ª. NORMAS ESPECIFICAS POR ZONAS

Subsección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 110. Criterio general.

1. En los terrenos del suelo no urbanizable de especial protección que se regulan en esta Subsección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.
2. El suelo no urbanizable de especial protección está integrado por las siguientes zonas:
- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras:
 - a) Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.
 - b) Zona de Protección de Carreteras.
 - c) Zona de Protección del Cementerio.
 - d) Zona de Protección del Oleoducto Arahál-Málaga.

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Valores Hídricos, Naturales, Paisajísticos y Culturales:

a) Zona de Protección del Río Corbones.

b) Zona de Protección del Complejo Serrano del Pinalejo

c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Riesgos de Erosión y Deslizamiento de Terrenos:

a) Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

Artículo 111. Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla.

1. La Zona de Protección del Embalse de la Puebla de Cazalla comprende los terrenos de la cuenca vertiente alimentadora de dicha infraestructura.
2. En esta zona, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14.2 del PEMF, los usos e instalaciones deberán cumplir lo establecido en la Ley de Aguas, Reglamento de Dominio Público Hidráulico y demás legislación sectorial aplicable, y se deberá obtener autorización del organismo de cuenca previa al trámite de licencia urbanística, para la implantación de cualquier actividad o edificación.

Artículo 112. Zona de Protección de Carreteras.

1. La Zona de Protección de Carreteras comprende una franja de 50 m a ambos lados de las carreteras, medida a partir de la arista exterior de la calzada.
2. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía y otras normas de aplicación, debiendo de obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.
3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 112 bis. Zona de Protección del Cementerio.

1. La Zona de Protección del Cementerio comprende una zona de protección de 50 m alrededor del mismo, y una zona de exclusión residencial de 200 m, medidos a partir del recinto del cementerio.
2. La zona de protección estará libre de toda construcción, y podrá ser ajardinada. La zona de exclusión residencial podrá contener edificios, aunque éstos no podrán tener un uso residencial.
3. De estas afecciones quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.

Artículo 113. Zona de Protección del Oleoducto Arahal-Málaga.

Con el fin de proteger el Oleoducto Arahal-Málaga, se establece una franja de protección de 20 m con centro en el eje de dicha infraestructura, en la que cualquier obra o instalación estará condicionada a su compatibilidad con el funcionamiento de dicha infraestructura.

Artículo 114. Zona de Protección del Río Corbones.

1. Integran esta zona los terrenos ocupados por el cauce del Río Corbones y las franjas de 100 m a cada lado de dicho cauce, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de este espacio.
2. En estos terrenos se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:
 - a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria de los tipos a y b regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas, siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.
 - b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas de los tipos a y b regulados en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado 2.a de este artículo.
 - c) Extracciones de áridos, prohibiéndose cualquier otro tipo de actividades mineras.
 - d) Piscifactorías, según establece el artículo 105 de estas Normas Urbanísticas.
 - e) Áreas recreativas, picaderos, granjas-escuela y campamentos de turismo de los tipos a, c y d regulados en el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas, siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

3. Además, en esta zona todos los actos de uso del suelo o edificación estarán sujetos a las restricciones que para las zonas de dominio público, servidumbre y policía define la legislación y normativa de aguas y el Plan Hidrológico del Guadalquivir y precisarán de autorización de la administración hidráulica.

Artículo 114 bis. Zona de Protección de Vías Pecuarias.

1. La Zona de Protección de Vías Pecuarias comprende una franja de ancho igual al ancho legal de la vía, y que se corresponde con las zonas delimitadas en el Plano nº8. Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta franja, sólo se autorizarán los usos, instalaciones y edificaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente, esto es, la Ley de Vías Pecuarias de Andalucía y su reglamento correspondiente, siguiendo el procedimiento previsto en dicha legislación y previa autorización de la administración sectorial competente.
3. De esta afección quedarán excluidos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado en el presente PGOU, así como los clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas Subsidiarias.
4. El carril bici previsto, en los tramos no desafectados de la Vereda de Osuna, deberá contar para su ejecución con la autorización expresa de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.
5. El tramo de dicha Vereda coincidente con la Carretera A-406 podrá desafectarse por obra pública, conforme a dicha Disposición Adicional Segunda, produciéndose una mutación demanial.

Artículo 115. Zona de Protección del Complejo Serrano el Píñalejo.

1. Integran esta zona los terrenos de dicho espacio delimitado en el Catálogo del PEPMF que pertenecen al término municipal de Villanueva de San Juan.
2. En ellos, en virtud de lo establecido en el artículo 37 del PEPMF, se podrán autorizar los siguientes usos y edificaciones:
 - a) Construcciones agrarias vinculadas a una explotación, en todos los tipos regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Construcciones e instalaciones para la ejecución y el mantenimiento de las obras públicas, en las condiciones del artículo 101.
 - c) Vivienda unifamiliar vinculada y necesaria para la explotación agraria, en las condiciones del artículo 102 y teniendo en cuenta que si la explotación contiene terrenos no especialmente protegidos, la vivienda se deberá situar en ellos.
 - d) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de todos los tipos definidos en el artículo 103 en las condiciones allí establecidas, excepto los aeropuertos y helipuertos y los vertederos de residuos que se prohíben en esta zona.
 - e) Instalaciones mineras en las condiciones del artículo 104.
 - f) Instalaciones agropecuarias autónomas reguladas en el artículo 105.
 - g) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades turísticas y recreativas: solamente en los tipos a, b, c, e y f definidos en el artículo 107 en las condiciones que allí se establecen, prohibiéndose los campamentos de turismo y las grandes instalaciones especializadas, que integran los tipos d y g del artículo 107.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 116. Zona de Protección del Escarpe del Cerro del Agua y del Cerro Alto.

1. Esta zona está integrada por los terrenos del sur del término municipal que, por sus características geológicas y topográficas, están sometidos a procesos y riesgos graves de deslizamiento de terrenos y erosión del suelo.
2. En estos terrenos solamente se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:
 - a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria de los tipos a y b regulados en el artículo 100 de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas de los tipos a y b regulados en el artículo 103, siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y en el proyecto contengan las medidas para paliar los riesgos de erosión o deslizamientos que su implantación pueda producir.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Subsección 2ª. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Artículo 117. Zona rural.

1. Esta zona está integrada por los terrenos del suelo no urbanizable del término municipal, en general ocupada por cultivos de secano o matorral, que, por su situación o sus condiciones físicas no se consideran adecuados para el desarrollo urbano.
2. En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se enumeran en la Sección 3ª de este Capítulo, en las condiciones allí establecidas y siempre que cumplan las normas generales de este Capítulo así como el PEPMF, la legislación agraria y otras normas sectoriales que sean de aplicación.

TÍTULO IV. DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN 1ª. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 118. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de San Juan se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales y Estudios de Detalle.
2. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto, en el suelo urbanizable y, en su caso, en el suelo urbano no consolidado, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por el PGOU.
3. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el suelo urbano, completar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, trazado de viario secundario y localización del suelo dotacional público, en los ámbitos en que así lo prevea el PGOU o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los planes parciales en los mismos aspectos.

Artículo 119. Desarrollo de los sectores del suelo urbanizable.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define, en el suelo urbanizable, el siguiente sector:
 - a) Sector 2 (industria y servicios).
2. El Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que ordenará toda su superficie. Los objetivos de la ordenación y las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada uno de ellos se detallan en las fichas que forman el Anexo de estas Normas Urbanísticas.
3. Las superficies de referencia para el cálculo del número de edificabilidad y de la superficie de los terrenos de cesión obligatoria, serán las que figuran para el sector en el Anexo, pudiendo ser ajustadas por el plan parcial hasta un 5% por encima o por debajo. Cualquier incremento de superficie mayor se deberá vehicular mediante una Modificación del PGOU.
4. El plan parcial contemplará la ordenación y cesión al Ayuntamiento de los sistemas generales que estén incluidos dentro de su ámbito.
5. Los sistemas locales de jardines, áreas de juego de niños, zonas deportivas, centros docentes y otros equipamientos de cesión obligatoria y gratuita, se proyectarán mediante un Plan Parcial según los criterios de diseño que establecen el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya; e incluirán aquellos sistemas locales que estén señalados como de localización obligatoria en los Planos de Ordenación del PGOU.

6. El diseño de la red viaria, aparcamiento, redes de infraestructuras y otros elementos de urbanización se sujetará a lo establecido en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 62 al 66 de estas Normas Urbanísticas.
7. Las características de uso, intensidad, parcelación y edificación se definirán por el plan parcial cumpliendo las condiciones generales, de zona y específicas que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en su Anexo.
8. El plan parcial establecerá la división en unidades de ejecución, debiendo quedar todos los terrenos del sector incluidos en alguna de ellas, y fijará el sistema de actuación en cada una de ellas, así como los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación.
9. El contenido y documentación del plan parcial se adecuará a lo establecido en los artículos 13 y 19 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

Artículo 120. Desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan delimita los siguientes ámbitos de actuación en el suelo urbano no consolidado:
 - a) AUE1a - Traseras Calle Molineta - Sector a
 - b) AUE1b - Traseras Calle Molineta - Sector b
 - c) AUE2 - Traseras Calles Calvario y Nueva
 - d) AUE3 - Traseras Calle Pitas
 - e) AUE4 - Terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón
 - f) AUE5 - Barriada junto a la nueva Escuela
 - g) AUE6 - La Calerilla
2. Los ámbitos del suelo urbano no consolidado clasificados en el PGOU tienen el suficiente grado de pormenorización en su ordenación como para permitir su desarrollo directamente mediante la redacción y aprobación de Estudios de Detalle. No obstante, precisarán de un Plan Parcial de Ordenación en los siguientes casos:
 - a) Cuando convenga su desarrollo y gestión conjuntamente con un sector contiguo de suelo urbanizable.
 - b) Cuando se quiera modificar su ordenación por encima de los límites que el artículo 15 de la LOUA impone a los estudios de detalle. En este caso, el Plan Parcial deberá respetar los objetivos, densidades y otras determinaciones vinculantes de la ordenación que se establecen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.
3. Los Estudios de Detalle contendrán la ordenación, dentro de sus finalidades, de todas las zonas y elementos de sistemas generales y locales dibujados en los Planos de Ordenación que estén dentro de su ámbito, definiendo las rasantes de la red viaria, localizando, en su caso, los suelos

dotacionales y completando la red viaria con los elementos que sean necesarios; pudiendo establecer reajustes en las alineaciones del PGOU siempre que no se disminuya la superficie destinada a sistemas ni se merme el ancho ni la funcionalidad de las calles.

4. Las calles cumplirán con el ancho mínimo y otras condiciones de urbanización que se establecen en los artículos 62 al 66 de estas Normas Urbanísticas.
5. Las condiciones de ordenación en cuanto a parcelación, uso y edificación serán las generales del Capítulo 2 del Título III, las específicas de la zona en la que se sitúen los terrenos y las que se enumeran en el Anexo de estas Normas Urbanísticas.
6. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de estas Normas Urbanísticas, en las actuaciones en ámbitos con uso característico residencial se deberá reservar al menos el 30% del aprovechamiento objetivo con destino a viviendas de protección pública.
7. En principio, a cada actuación le corresponderá una Unidad de Ejecución, que se ejecutará según el sistema de actuación y los plazos que se establecen en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas. No obstante, el Ayuntamiento podrá modificar el límite de las Unidades de Ejecución, el sistema de actuación y / o los plazos de ejecución, mediante los trámites definidos en los artículos 106 al 110 de la LOUA.
8. Los Planes Parciales que, en su caso, puedan redactarse en desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, tendrán el contenido y determinaciones que se enumeran en el artículo 119 de estas Normas Urbanísticas para los sectores en suelo urbanizable.

Artículo 120 bis. Plan Especial de Ordenación del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

En el plazo de 2 años a partir de la aprobación del PGOU, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial del Sistema General de Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales, en el que se estudiará la incidencia en el diseño de la red de alcantarillado de la problemática de deslizamientos de terrenos que sufre el núcleo; y a partir de este análisis y del esquema de red de alcantarillado que figura en el Plano de Ordenación nº6, se proyectarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de aguas pluviales, dimensionando los canales superficiales o colectores subterráneos que sean necesarios y, en su caso, los elementos de laminación, de drenaje, de acumulación o de vertido a los cauces de dichas aguas; se proyectarán y dimensionarán los elementos principales del sistema de recogida y evacuación de las aguas residuales, tanto domésticas como industriales, y su conducción hasta el elemento o elementos de depuración que se consideren necesarios, por separado de las aguas pluviales o en un sistema unitario, justificándose la adopción de una u otra opción; se definirán los parámetros básicos para el proyecto del o los elementos de depuración; y se darán los criterios para la construcción de los colectores y otros elementos de la red secundaria de alcantarillado y de evacuación de aguas pluviales que no estén incluidos en las propuestas anteriores. Asimismo, el Plan preverá también la obra de ampliación del paso del arroyo que pasa junto a la almazara bajo la Carretera A-406, sustituyendo el tubo actual por un marco de dimensiones adecuadas.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 121. Ejecución del planeamiento.

1. Las determinaciones del PGOU, Planes Parciales y Estudios de Detalle se ejecutarán, por una parte mediante la aplicación de alguna de las modalidades de gestión urbanística previstas en la ley, por las que se realizarán las alteraciones jurídicas de modificación de la propiedad del suelo y el reparto de las cargas y beneficios; y por otra con la redacción y aprobación de proyectos de urbanización o proyectos de obras ordinarias y la posterior ejecución de las obras en ellos previstas, por las que se llevarán a cabo las alteraciones en la realidad física de los terrenos.
2. La gestión urbanística se podrá llevar a cabo mediante las siguientes modalidades:
 - a) Actuación por Unidades de Ejecución, mediante la que se actuará sobre Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento o directamente por el Ayuntamiento con los criterios de los artículos 105 al 113 de la LOUA y aplicando alguno de los sistemas de actuación definidos en los artículos 114 al 138 de la misma ley.
 - b) Actuación de ejecución directa de dotaciones por expropiación u ocupación directa, por la cual se obtendrá el suelo para estas dotaciones sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución mediante los procedimientos definidos en los artículos 139 al 142 de la LOUA.
 - c) Actuación de ejecución directa de obras de urbanización no integradas, según el procedimiento establecido en el Artículo 143 de la LOUA.

Artículo 122. Actuaciones mediante Unidades de Ejecución.

1. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, se delimitarán Unidades de Ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.
2. Las Unidades de Ejecución, cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, con los criterios y trámites previstos en los artículos 105 y 106 de la LOUA.
3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en los artículos 114 al 142 de la LOUA. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 108 de dicha ley.
4. Para la ejecución de las obras de urbanización, se deberá redactar y aprobar un Proyecto de Urbanización con el contenido y trámites que se establecen en los artículos 98 y 99 de la LOUA.

Artículo 123. Actuaciones de ejecución directa de dotaciones.

1. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las actuaciones urbanísticas, sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución, cuando se trate de ejecución de dotaciones que no estén incluidas o adscritas a Sectores o Unidades de Ejecución.

2. En el caso del Plan General de Villanueva de San Juan, los procedimientos para obtener estas dotaciones, serán la expropiación o bien la ocupación directa, tal como se regulan en los artículos 140 al 142 de la LOUA.
3. Para la ejecución de las obras que sen necesarias, se redactarán los correspondientes Proyectos de Obras Públicas Ordinarias definidos en la legislación que regula las obras públicas locales.

Artículo 124. Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización no integradas.

1. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente, sin necesidad de delimitar Unidades de Ejecución, actuaciones de urbanización de calles, plazas o espacios libres, mediante los procedimientos que se establecen en el artículo 143 de la LOUA; incluyendo la posibilidad de imponer cuotas de urbanización a los propietarios beneficiados.
2. La ejecución de las obras se vehiculará mediante la redacción y tramitación del correspondiente proyecto de urbanización o de obras públicas ordinarias.

Artículo 125. Programación y plazos.

1. Las determinaciones de desarrollo y ejecución del planeamiento se llevarán a cabo en los plazos que se establecen para cada una de las actuaciones en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas o, en su caso, en los que establezca el Plan Parcial de Ordenación o el Ayuntamiento en el expediente de delimitación de la Unidad de Ejecución.
2. En caso de que el planeamiento o el Ayuntamiento no establezcan plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establece la legislación urbanística.
3. A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los planes parciales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obras, la de entrada en el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.
4. El incumplimiento de los plazos dará lugar a la aplicación de las determinaciones que se especifican en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CADA UNO DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.

Artículo 126. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los ámbitos de actuación en el suelo urbano.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define los siguientes ámbitos objeto de actuaciones urbanísticas en suelo urbano:

- a) Ámbitos objeto de actuaciones mediante Unidades de Ejecución:
- AUE1a - Traseras Calle Molineta. Sector a.
 - AUE1b - Traseras Calle Molineta. Sector b.
 - AUE2 - Traseras Calles Calvario y Nueva.
 - AUE3 - Traseras Calle Pitas.
 - AUE4 - Terrenos entre el antiguo y el nuevo trazado de la Carretera de Morón.
 - AUE5 - Barriada junto a la nueva Escuela.
 - AUE6 - La Calerilla.
- b) Ámbitos objeto de actuaciones de ejecución directa de dotaciones:
- AED1 - Nueva Escuela.
 - AED2 - Parque Urbano Norte.
 - AED3 - Equipamiento turístico y recreativo.
 - AED4 - Paseo en Carretera del Saucejo. Margen Oeste.
 - AED5 - Paseo en Carretera del Saucejo. Margen Este.
 - AED6 - Nueva Guardería.
- c) Ámbitos objeto de actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización:
- AUR1 - Nueva ordenación del antiguo trazado de la Carretera de Morón.
 - AUR2 - Nueva ordenación de la Puerta de Osuna.
 - AUR3 - Tramo calle de enlace entre la AUE3 y la glorieta de entrada al núcleo.
 - AUR4 - Prolongación Calle Pitas.
 - AUR5 - Nudo Calle Pitas - Nuevo acceso - Camino de Pruna - Calle Perchel.
 - AUR6 - Camino del Barranco.
 - AUR7 - Calle Perchel.
 - AUR8 - Prolongación Calle la Cerca.
 - AUR9 - Pasaje Calle Calvario.
 - AUR10 - Bocacalle Calle Calvario.
 - AUR11 - Prolongación Calle Molineta.
 - AUR12 - Tramo calle frente a viviendas municipales.
 - AUR13 - Calle entre nueva Escuela y traseras Carretera del Saucejo.
 - AUR14 - Tramo urbano carril bici.
 - AUR15 - Tramo calle de unión de Calle Pitas con AUE3.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada uno de estos ámbitos son las que se relacionan en las fichas correspondientes del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 127. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de los sectores en suelo urbanizable.

1. El PGOU de San Juan delimita el siguiente sector en el suelo urbanizable:

SPP2 - No residencial.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de dicho sector son las que se relacionan en la ficha correspondiente del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 128. Condiciones de desarrollo, gestión, ejecución y programación de las actuaciones en suelo no urbanizable.

1. El PGOU de Villanueva de San Juan define las siguientes actuaciones en el suelo no urbanizable:
 - ASN1 - Parque Urbano Sur.
 - ASN2 - Glorieta de entrada al núcleo urbano.
 - ASN3 - Carril bici.
 - ASN4 - Trazado alternativo Vereda de Osuna.

2. Las condiciones específicas de desarrollo, gestión, ejecución y programación de cada una de estas actuaciones son las que se relacionan en las fichas correspondientes del Anexo de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 129. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en general, cualquier acto de edificación, construcción, instalación o uso sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Artículo 130. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación en suelo urbano.
- d) De obras de edificación en suelo no urbanizable.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De ocupación y funcionamiento.
- g) De usos provisionales.

Artículo 131. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Los proyectos técnicos definirán de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.
2. Se recomienda que los proyectos contengan un estudio sobre las características geotécnicas de los terrenos y los condicionantes que se deriven para los movimientos de tierras, cimentaciones y otras características constructiva. Ello será obligatorio en los casos en que venga exigido por lo establecido en el artículo 61 o en las fichas del Anexo de estas Normas Urbanísticas.
3. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las

actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

4. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

Artículo 132. Licencia de parcelación.

1. Todos los actos de alteración, ya sea por división o agregación, de parcelas en el suelo urbano requerirán de previa licencia de parcelación.
2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de proyectos de reparcelación, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales y estudios de detalle que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior.
3. Los actos de alteración del parcelario no incluidos en los planes o proyectos aludidos en el apartado anterior deberán obtener licencia expresa e individualizada, para lo cual se presentará al Ayuntamiento un proyecto de parcelación con los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
 - b) Planos del estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del plan.
 - d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.
4. La licencia de parcelación autorizará a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúa sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, la no presentación en el plazo de 3 meses a partir del otorgamiento de la licencia, de la escritura pública del acto de parcelación, determinará la caducidad de dicha licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto declarativo ninguno.

Artículo 133. Declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación.

1. Según lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesiedad de licencia de parcelación por no constituir parcelaciones urbanísticas, previamente a su autorización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. La declaración de innecesiedad de licencia de parcelación se solicitará por el promotor al Ayuntamiento, y éste la expedirá después de haber comprobado que el acto no constituye una parcelación urbanística en función de las condiciones que se establecen en el artículo 90 de estas Normas Urbanísticas.
3. Al igual que para las licencias de parcelación, la no presentación, en el plazo de 3 meses a partir de la expedición de la declaración, de la escritura pública del acto de parcelación, determinará la caducidad de dicha declaración.

Artículo 134. Licencia de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos puedan condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.
2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 135. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

1. Las solicitudes de licencia de obras de edificación en suelo urbano se acompañarán necesariamente del proyecto técnico de la edificación a ejecutar tal como viene definido en el artículo 131 de estas Normas Urbanísticas. Asimismo contendrán la identificación de la parcela donde se pretende edificar, situación del edificio en la parcela y nombre y dirección de los promotores.
2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exigirá acreditar los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación, o si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b) Hallarse formalizados los deberes de cesión y equidistribución que correspondan según la clase de suelo, y verificarse que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario.

- c) Cumplir la parcela con los requisitos previos a la edificación que se establecen en el artículo 14 de estas Normas Urbanísticas, en cuanto a disponer del grado de urbanización suficiente o estar prevista la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.
- d) Obtención de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas Urbanísticas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 136. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación, instalaciones o construcciones en el suelo no urbanizable, se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a) Identificación de los promotores.
 - b) Situación de la obra en plano a escala mínima 1/10.000.
 - c) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.
 - d) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el artículo 131 de estas Normas Urbanísticas, deberá incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras de las que se enumeran en el artículo 108 de estas Normas Urbanísticas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.
 - e) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras, Ley de Protección Ambiental de Andalucía, y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.
2. Las licencias de actuaciones de interés público y de viviendas unifamiliares aisladas en esta clase de suelo, no se podrán otorgar sin la tramitación y aprobación previa de un proyecto de actuación o de un plan especial, con el contenido y según los trámites que se establecen en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 137. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, de vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Los proyectos de implantación de estas actividades se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
3. La realización de estos actos, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo y las ordenanzas municipales o, en su defecto, la legislación de Régimen Local.

Artículo 138. Licencia de ocupación.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino; o la modificación del uso inicialmente previsto.
2. Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La ocupación o primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La modificación del uso de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.
3. En los supuestos contemplados en el apartado 2.a, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Finalización de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme al proyecto aprobado, lo que se acreditará mediante certificación final de obras expedida por un técnico competente.
 - b) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental y otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será el que se determine mediante ordenanza municipal. Cuando se deba realizar algún procedimiento de prevención ambiental, se estará a los plazos establecidos por la legislación aplicable. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de

silencio positivo previstos en la legislación de Régimen Local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.
6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 139. Licencia de usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales a los que se refiere el artículo 6 de estas Normas Urbanísticas será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 140. Transmisión y modificación de licencias.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 141. Caducidad de las licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias, previa audiencia del interesado, cuando las obras en ella previstas no se inicien ni finalicen en los plazos que defina el Ayuntamiento en el acto de otorgamiento de la licencia; o, en su defecto, en unos plazos de 1 año para el inicio de las obras y de 3 años para su terminación. Estos plazos se podrán prorrogar por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, en las condiciones del artículo 173.2 de la LOUA.
2. La caducidad de la licencia tendrá las consecuencias en cuanto a impedimento de iniciar o proseguir los actos de edificación o uso del suelo y, en su caso, de declaración de la parcela o solar en situación de venta forzosa, que se enumeran en el mencionado artículo.

CAPÍTULO 2. INSPECCIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES.

Artículo 142. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento y la Consejería con competencias en materia de urbanismo, por medio de sus inspectores, ejercerán la facultad de inspeccionar las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida y a la ordenación y legalidad urbanística, en la forma como se establece en los artículos 179 y 180 de la LOUA.

Artículo 143. Inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:
 - a) El replanteo inicial de las obras.
 - b) La terminación de las obras.
2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:
 - a) El replanteo inicial de las obras.
 - b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
 - c) La recepción provisional y definitiva de las obras.

Las Actas de Recepción Provisional y Definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización. Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 144. Vigilancia ambiental.

En general para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local podrá realizar la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- a) Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- b) Control del tráfico de maquinaria pesada, utilizando las rutas y horarios menos molestos para la población, ajustándose al horario convencional de la jornada laboral, limitando la velocidad máxima, y contando si es preciso con la colaboración de agentes municipales.
- b) Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.

- c) Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.
- d) Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- e) Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.
- f) Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en esta normativa antes de su vertido a la red de alcantarillado.
- g) Control de la no afección al cauce y ribera de la red hidrográfica durante la ejecución de los proyectos de urbanización del SAU propuesto.
- h) Control de sometimiento a las medidas de prevención de la Ley de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que les sea de aplicación.
- i) Control de los vertidos procedentes de usos agropecuarios en suelo urbano, de forma que se eviten posibles afecciones al sistema de ríos y arroyos.

Artículo 145. Recepción y conservación de obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización, una vez finalizadas, corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia del promotor. Serán recibidas por el Alcalde o su delegado, de acuerdo con los procedimientos que se establecen en el artículo 154 de la LOUA.
2. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, corresponderá en general al municipio, una vez las haya recepcionado. Mientras esto no se produzca, corresponderá al promotor de la urbanización. Los propietarios de los solares de una determinada calle o sector urbano, agrupados en una entidad urbanística de conservación legalmente constituida, podrán asumir voluntariamente dicha conservación y mantenimiento mediante petición que para que sea efectiva deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 146. Suspensión de obras y reposición de la realidad alterada.

El Alcalde, junto con los órganos correspondientes de la consejería competente en materia de urbanismo, serán competentes para adoptar las medidas de suspensión de obras o actos que se realicen sin licencia o contraviniendo el ordenamiento urbanístico, así como los que lleven al restablecimiento del orden jurídico y de la realidad física alterados, en la forma y con los procedimientos que se regulan en los artículos 181 al 190 de la LOUA.

Artículo 147. Infracciones y sanciones.

El Alcalde o el Concejal en quien delegue, junto con los órganos correspondientes de la consejería competente en materia de urbanismo, serán competentes para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores relativos a infracciones urbanísticas que se realicen en el Municipio, así como para imponer y cobrar las multas que correspondan, todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 191 al 226 de la LOUA.

CAPÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Artículo 148. Medidas de Carácter General.

De forma general, tanto el PGOU como los Planes Parciales, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que se deriven de la ejecución del mismo, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las siguientes medidas correctoras, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación. El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del PGOU, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento.

- a) En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:
 - a) Se preverá la depuración de las aguas residuales, priorizando la ejecución de los colectores necesarios, así como su unificación y prolongación hasta la EDAR.
 - b) No se permitirá el vertido de aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.
 - c) No se permitirá el vertido directo de las aguas residuales industriales ni a cauces ni a fosas. Dichas aguas habrán de someterse a depuración previa. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto, siempre que no supongan riesgo para la red general.
 - d) No se permitirá la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito comprendido por los suelos urbanos y urbanizables.
 - e) Durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, se tomarán las medidas oportunas para evitar vertidos fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a la red de saneamiento.
- b) Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen, en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:
 - a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión

autorizadas.

b) Los escombros y residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

c) Queda prohibido todo vertido o depósito de aceite usado procedente de maquinaria en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados tales como talleres, estaciones de engase, etc., bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

d) En los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones localizadas en ellos se generen residuos peligrosos, se incluirá en el planeamiento de desarrollo la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las dichas instalaciones. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

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

c) El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

a) Los límites de niveles sonoros, Nivel Acústico de Evaluación y Nivel de Emisión al Exterior, serán los señalados en el Anexo I del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

b) Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en los artículos 34 y 35 del Título IV, Normas de Prevención Acústica, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos, y su contenido mínimo.

d) Para la preservación del Dominio Público Hidráulico se tomarán las siguientes medidas, sin perjuicio del preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

a) Se garantizará el abastecimiento público de agua potable de la nueva zona
Diputación Provincial de Sevilla. Servicio de Urbanismo.

a ordenar. Para toda captación de aguas independiente de la red de distribución de agua potable municipal, deberá ser solicitada ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la correspondiente concesión administrativa o autorización.

b) El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de escorrentías que afecte a los terrenos a ordenar, la rápida evacuación de las aguas pluviales, y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, así como los procesos de erosión y sedimentación.

Artículo 149. Medidas derivadas de la normativa de protección ambiental.

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

- a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los niveles sonoros, Nivel Acústico de Evaluación y Nivel de Emisión al Exterior, y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, de Reglamento de Protección Acústica de Andalucía.
- b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de contaminantes atmosféricos.
- c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 150. Medidas relativas al suelo urbano y apto para urbanizar.

En el suelo urbano y urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones:

- a) Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las actuaciones incluirán un estudio paisajístico donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados, tales como carreteras y caminos de acceso al núcleo, estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.
- b) Las líneas eléctricas de alta tensión que discurran sobre suelo urbanizable, deberán modificar su trazado hacia suelo no urbanizable, para no sobrevolar el espacio residencial.
- c) El uso educacional sólo se permitirá en suelos industriales para la formación en las materias u oficios industriales que se desarrollen en dicho suelo.
- d) El uso de hospedaje, entendido como hostelería, sólo se permitirá en los suelos industriales en el caso de que esté relacionado con el uso educacional del apartado anterior.

ANEXO 1: Actuaciones mediante unidades de ejecución

FICHA nº1.

Clave Actuación:

AUE1a

Nombre Actuación:

TRASERAS CALLE MOLINETA. SECTOR A.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

1a

Superficies (m²):

Vías Urbanas	6.185	
Jardines y Áreas de Juego de Niños	1.325	
Equipamientos Locales	775	
Zona de Ensanche	6.155	2.080 (35%) para vivienda protegida
TOTAL:	14.440	

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45

Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):

Propietarios	5.848
Ayuntamiento	650
TOTAL	6.498

Número Máximo de Viviendas: 42 13 viviendas protegidas

Ordenanza de Aplicación: Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Terminación del borde norte del núcleo urbano.
- Acceso rodado y peatonal a la nueva Escuela.
- Obtención de suelo para Parque y nuevo equipamiento.
- Dotación de plazas de aparcamiento cerca del centro urbano.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización y extensión mínima del sistema local de jardines y el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique la vía que discurre frente a la nueva Escuela y la Calle Molineta.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
- La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo

caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. Los edificios se alinearán preferentemente en las calles de orientación norte-sur.
 5. La cimentación de los edificios deberá ser de tipo losa, y con pilotes en los edificios singulares.
 6. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico que establezca su posibilidad y, en su caso, las condiciones constructivas.
-

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se deducirá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA nº2.

Clave Actuación:

AUE1b

Nombre Actuación:

TRASERAS CALLE MOLINETA. SECTOR B.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

1b

Superficies (m²):

Vías Urbanas	1.965	
Jardines y Áreas de Juego de Niños	875	
Equipamientos Locales	390	
Zona de Ensanche	5.020	1.120 (30%) para vivienda protegida
TOTAL:	8.250	

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45**Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):**

Propietarios	3.341
Ayuntamiento	371
TOTAL	3.712

Número Máximo de Viviendas: 24 7 viviendas protegidas**Ordenanza de Aplicación:** Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Terminación del borde norte del núcleo urbano.
- Acceso al ensanche norte y a la nueva Escuela desde al Camino del Molino.
- Obtención de suelo para la ampliación del parque de la Calle Molineta y nuevo equipamiento.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:**a) Generales:**

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización del sistema general de jardines en continuidad con el parque de la Calle Molineta y el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique el Camino del Molino con la calle principal de la AUE1a.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
- La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.

4. La cimentación de los edificios deberá ser de tipo losa, y con pilotes en los edificios singulares.
 5. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico que establezca su posibilidad y, en su caso, las condiciones constructivas.
-

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA nº3.

Clave Actuación:

AUE2

Nombre Actuación:

TRASERAS CALLES CALVARIO Y NUEVA.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

2

Superficies (m²):

Vías Urbanas	5.458	
Jardines y Áreas de Juego de Niños	1.668	
Equipamientos Locales	927	
Zona de Ensanche	7.860	2.240 (31%) para vivienda protegida
TOTAL:	15.913	

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45**Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):**

Propietarios	6.445
Ayuntamiento	716
TOTAL	7.161

Número Máximo de Viviendas: 46 14 viviendas protegidas**Ordenanza de Aplicación:** Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Ordenación de la zona de transición entre el casco antiguo y la nueva zona residencial.
- Obtención de suelo para parques, entre ellos uno de separación entre el casco urbano y la zona industrial de la Calerilla.
- Obtención de suelo para equipamiento (guardería municipal).
- Entubamiento de escorrentía de aguas pluviales.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:**a) Generales:**

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, serán vinculantes el trazado de la continuación de la Calle Poeta Sancho y la prolongación de la Calle Molineta con 12 m de ancho mínimo que comunique la Calle Calvario con el sector de suelo urbanizable contiguo, la localización y tamaño mínimo de los sistemas locales de jardines y de equipamiento en el extremo norte del ámbito, y la solución al problema de la evacuación de las aguas pluviales que proceden del núcleo urbano.

c) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Los desmontes y terraplenes no podrán superar una altura de 2 m.

3. Los muros de contención deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
-

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
 - c) Mediante un Plan Parcial de Ordenación conjunto con el sector residencial de suelo urbanizable contiguo, en cuyo caso se deberán respetar asimismo el aprovechamiento, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA nº4.

Clave Actuación:

AUE3

Nombre Actuación:

TRASERAS CALLE PITAS.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

3

Superficies (m²):

Vías Urbanas	4.571	
Jardines y Áreas de Juego de Niños	1.120	
Equipamientos Locales	596	
Zona de Ensanche	4.750	1.600 (32%) para vivienda protegida
TOTAL:	11.037	

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45**Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):**

Propietarios	4.470
Ayuntamiento	497
TOTAL	4.967

Número Máximo de Viviendas: 33 10 viviendas protegidas**Ordenanza de Aplicación:** Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Terminación del borde oeste del casco antiguo.
- Obtención de suelo para jardines y equipamiento para servir a la población del ámbito y del sector oeste del casco antiguo.
- Trazado de una calle principal de acceso a la zona sur del núcleo urbano.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:**a) Generales:**

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante el trazado de una vía de 12 m de ancho mínimo que comunique la glorieta de entrada al núcleo con la plaza de arranque del Camino de Pruna, y la comunicación directa, al menos peatonal, del jardín con la Calle Pitas.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Los desmontes y terraplenes serán los mínimos imprescindibles para la construcción de las calles, debiendo realizarse los edificios de forma escalonada. Se recomienda la construcción de plantas de sótano, permitiéndose que su pavimento esté al nivel de la calle principal que limita la actuación por el oeste.

3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
 4. La cimentación de los edificios deberá ser por losa de hormigón armado sobre capa granular compactada.
 5. Se prohíbe la construcción de piscinas.
-

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 2 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

FICHA nº5.

Clave Actuación:

AUE4

Nombre Actuación:

TERRENOS ENTRE EL ANTIGUO Y EL NUEVO
TRAZADO DE LA CARRETERA DE MORÓN.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

4

Superficies (m²):

Vías Urbanas	1.100
Jardines y Áreas de Juego de Niños	625
Equipamientos Locales	180
Zona de Ensanche	995
TOTAL:	2.900

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45

Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):

Propietarios	1.175
Ayuntamiento	130
TOTAL	1.305

Número Máximo de Viviendas:

8

Ordenanza de Aplicación:

Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- a) Obtención de suelo para jardín en la entrada al núcleo desde Morón de la Frontera.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante el retranqueo a 8 m como mínimo de la carretera y la prohibición de establecer más de un acceso a la zona desde la carretera.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
2. Se prohíbe el terraplenado de los terrenos, debiendo la ordenación adaptarse a la topografía existente.
3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.
5. No se recomienda la construcción de piscinas, debiendo en todo caso realizarse previamente un estudio geotécnico.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA nº6.

Clave Actuación:

AUE5

Nombre Actuación:

BARRIADA JUNTO A LA NUEVA ESCUELA.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

5

Superficies (m²):

Vías Urbanas	2.514	
Dotaciones Locales Sin Especificar	805	
Zona de Ensanche	1.890	800 (34%) para vivienda protegida
TOTAL:	5.209	

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45**Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):**

Propietarios	2.110
Ayuntamiento	234
TOTAL	2.344

Número Máximo de Viviendas: 16 5 viviendas protegidas**Ordenanza de Aplicación:** Zona de Ensanche
(artículos 71 al 74 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Obtención de suelo para jardín en la entrada al núcleo desde Morón de la Frontera.
- Localización de viviendas no protegidas y de protección pública.

Condiciones de ordenación:**a) Generales:**

- Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. El planeamiento de desarrollo localizará los usos de jardines y áreas de juego de niños y de equipamiento en la zona de dotaciones sin especificar.
- Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos separando las viviendas de la zona industrial colindante.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

- Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
- Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
- La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
- Los edificios se alinearán preferentemente en las calles de orientación norte-sur.
- La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.
- Se prohíbe la construcción de piscinas.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, el número máximo de viviendas, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) La actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA nº7.

Clave Actuación:

AUE6

Nombre Actuación:

LA CALERILLA.

Clase Suelo:

Urbano no Consolidado

Área de Reparto:

6

Superficies (m²):

Vías Urbanas	2.560
Dotaciones Locales Sin Especificar	1.864
Zona de Ensanche	7.576
TOTAL:	12.000

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,45**Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):**

Propietarios	4.860
Ayuntamiento	540
TOTAL	5.400

Número Máximo de Viviendas: -**Ordenanza de Aplicación:**

Zona de Industria y Servicios de Tipo I
(artículos 75 al 78 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- a) Regularización de la parcelación urbanística con vocación de albergar usos no residenciales.
- b) Obtención de suelo para dotaciones locales.
- c) Integración paisajística por tratarse de una zona de borde muy visible desde el entorno.

Condiciones de ordenación:**a) Generales:**

1. Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación. El planeamiento de desarrollo localizará los usos de jardines y áreas de juego de niños y de equipamiento en la zona de dotaciones sin especificar.
2. Si se altera la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística mediante un Plan Parcial, será vinculante la localización de los espacios libres y equipamientos de manera que creen una barrera de arbolado en el borde nordeste de la actuación.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
2. Los desmontes y terraplenes no podrán tener más de 2 m de altura. Los muros de contención deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
3. Los edificios se alinearán preferentemente en las calles trazadas en el sentido de la máxima pendiente.

Se recomienda la cimentación de tipo losa en los edificios, sobre todo para los situados en las cotas inferiores o que tengan especial entidad constructiva.

c) Específicas destinadas a la protección ambiental y paisajística:

El Plan Especial deberá contener un Estudio Paisajístico, destinado a minimizar el impacto visual, y que creará una pantalla vegetal perimetral, al menos en las zonas de contacto con el medio rural, que se ajardinará preferentemente con especies autóctonas y adaptadas a la climatología.

Condiciones de desarrollo:

La actuación se podrá desarrollar:

- a) Directamente mediante un Estudio de Detalle, según el artículo 118.3 de las Normas Urbanísticas.
 - c) Mediante un Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 118.2 de las Normas Urbanísticas, si se pretende alterar la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística por encima de las finalidades de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se deberán respetar el aprovechamiento, los objetivos y las condiciones vinculantes de ordenación de esta Ficha.
-

Condiciones de gestión y ejecución:

- a) la actuación se ejecutará en principio mediante una única Unidad de Ejecución que comprenderá todos los terrenos, aplicando el sistema de compensación y redactando un Proyecto de Urbanización.
 - b) El Ayuntamiento, mediante los trámites contemplados en los artículos 108 al 110 de la LOUA, o en su caso el Plan Parcial, podrán modificar las condiciones del párrafo anterior.
-

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Estudio de Detalle y los Estatutos y Bases de Actuación del sistema y otros documentos definidos en el artículo 130 de la LOUA, o alternativamente el Plan Parcial de Ordenación, en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

FICHA nº8.

Clave Actuación:

SPP2

Nombre Actuación:

SECTOR DE PLAN PARCIAL 2. INDUSTRIAL.

Clase Suelo:

Urbanizable

Área de Reparto:

2

Superficies (m²):

TOTAL: 36.902

Aprovechamiento Medio / Máximo (m²/m²): 0,40

Aprovechamiento Objetivo / Subjetivo (m²):

Propietarios 13.348

Ayuntamiento 1.476

TOTAL 14.760

Número Máximo de Viviendas:

-

Ordenanza de Aplicación:

Zona de Extensión No Residencial
(artículos 86 y 87 de las Normas Urbanísticas)

Objetivos:

- Implantación de zona para usos especializados no residenciales: industrial, terciario, servicios a la carretera, etc..
- Obtención de suelo para ampliación del Polideportivo municipal.
- Obtención de suelo para parques y nuevos equipamientos al servicio del polígono.

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

El Plan Parcial establecerá las condiciones pormenorizadas de parcelación, uso, urbanización y edificación, a partir de las condiciones generales que se establecen para la zona de Extensión No Residencial. Además:

- Deberá dar solución al problema de la evacuación de las aguas pluviales que bajan de la ladera, en especial del elemento de escorrentía que cruza los terrenos.
- El polígono tendrá un máximo de 2 accesos desde la Carretera A-406, debiendo preverse una calle de servicio paralela a ella. La edificación se situará a 50 m como mínimo de distancia de la carretera.
- La cesión de suelo para equipamiento deportivo se situará obligatoriamente en los terrenos al otro lado de la carretera de ampliación del Polideportivo, que se califican así en los Planos de Ordenación.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

El Plan Parcial deberá de contener obligatoriamente un Estudio Geotécnico en el que se estudie la problemática existente de expansividad e inestabilidad de los terrenos y se establezcan las medidas correctoras a aplicar en las obras de urbanización y edificación. De forma general se atenderán las recomendaciones del Estudio Geotécnico general reflejadas en la Memoria Urbanística.

c) Específicas destinadas a la protección ambiental y paisajística:

El Plan Parcial deberá contener un Estudio Paisajístico, destinado a minimizar el impacto visual, y que creará una pantalla vegetal perimetral, al menos en las zonas de contacto con la carretera y el medio rural, que se ajardinará preferentemente con especies autóctonas y adaptadas a la climatología.

Condiciones de desarrollo:

La actuación de desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación.

Condiciones de gestión y ejecución:

El Plan Parcial definirá las Unidades de Ejecución, los sistemas de actuación para cada una de ellas y los plazos en los que se deberán realizar las actuaciones de gestión y ejecución del planeamiento.

Condiciones de programación:

El promotor o promotores deberá presentar al Ayuntamiento el Plan Parcial de Ordenación en un plazo máximo de 4 años contados desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá poner en marcha los procedimientos que se enumeran en el artículo 16 de estas Normas Urbanísticas.

Observaciones:

Se podrá imputar el 50% del coste de urbanización de los viales que den acceso a fincas colindantes del suelo urbano que no estén integrados en la actuación, a los propietarios de estas fincas. Este coste se detraerá de los derechos del Ayuntamiento, que lo repercutirá a dichos propietarios mediante contribuciones especiales.

ANEXO 2: Actuaciones de ejecución directa de dotaciones

FICHA nº1.

Clave Actuación:

AED1

Nombre Actuación:

NUEVA ESCUELA.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

8.461

Objetivos:

- a) Ejecución de nuevo equipamiento educativo.
 - b) Cambio de ubicación de la actual Escuela.
-

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
 2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
 3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
 4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.
-

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Edificación. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº2.

Clave Actuación:

AED2

Nombre Actuación:

PARQUE URBANO NORTE.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 4.896

Objetivos:

- a) Ejecución de zona verde.
 - c) Cambio de ubicación de la actual Escuela.
 - d) Mejora de la accesibilidad de la Biblioteca Pública.
-

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
 2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
 3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
-

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº3.

Clave Actuación:

AED3

Nombre Actuación:

EQUIPAMIENTO TURÍSTICO Y RECREATIVO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 5.123

Objetivos:

- a) Ejecución de equipamiento turístico (albergue).
-

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

1. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
 2. Se limitará al máximo la realización de desmontes y terraplenes o su altura.
 3. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
 4. La cimentación de los edificios deberá ser por pilotes.
-

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº4.

Clave Actuación:

AED4

Nombre Actuación:

PASEO EN CARRETERA DEL SAUCEJO. OESTE.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

1.168

Objetivos:

- a) Adecuación de la vía como travesía urbana
 - b) Introducción de líneas de arbolado.
 - c) Mejora de la accesibilidad de los edificios adyacentes.
-

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº5.

Clave Actuación:

AED5

Nombre Actuación:

PASEO EN CARRETERA DEL SAUCEJO. ESTE.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

758

Objetivos:

- a) Adecuación de la vía como travesía urbana
 - b) Introducción de líneas de arbolado.
 - c) Mejora de la accesibilidad de los edificios adyacentes.
-

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº6.

Clave Actuación:

AED6

Nombre Actuación:

NUEVA GUARDERÍA.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 300

Objetivos:

- a) Ejecución de nuevo equipamiento local.
-

Condiciones de ordenación:

a) Generales:

1. Serán de aplicación las normas específicas para suelo urbano consolidado en la zona de casco tradicional.

b) Específicas derivadas de las características geotécnicas de los terrenos:

5. Se cumplirán las condiciones generales de los artículos 61, 62 y 64.
 6. La realización de muros de contención requerirá de un estudio específico, pudiendo ser necesaria la realización de muros pantalla, inyecciones, muros anclados, etc. En todo caso deberán cimentar en el sustrato terciario y disponer de drenajes adecuadamente dimensionados.
-

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Edificación. No se establece plazo máximo de ejecución.

ANEXO 3: Actuaciones de ejecución directa de obras de urbanización

FICHA nº1.

Clave Actuación:

AUR1

Nombre Actuación:

NUEVA ORDENACIÓN DEL ANTIGUO TRAZADO
CARRETERA DE MORÓN.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 1.975

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº2.

Clave Actuación:

AUR2

Nombre Actuación:

NUEVA ORDENACIÓN DE LA PUERTA DE OSUNA.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 1.554

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº3.

Clave Actuación:

AUR3

Nombre Actuación:

TRAMO DE CALLE DE ENLACE ENTRE LA AUE3 Y EL ACCESO AL NÚCLEO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 539

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº4.

Clave Actuación:

AUR4

Nombre Actuación:

PROLONGACIÓN DE LA CALLE PITAS.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 329

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización. No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº5.

Clave Actuación:

AUR5

Nombre Actuación:

NUDO CALLE PITAS – NUEVO ACCESO – CAMINO DE PRUNA – PERCHEL.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 2.014

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº6.

Clave Actuación:

AUR6

Nombre Actuación:

CAMINO DEL BARRANCO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 1.209

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº7.

Clave Actuación:

AUR7

Nombre Actuación:

CALLE PERCHEL.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

922

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº8.

Clave Actuación:

AUR8

Nombre Actuación:

PROLONGACIÓN DE CALLE LA CERCA.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

343

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº9.

Clave Actuación:

AUR9

Nombre Actuación:

PASAJE DE LA CALLE CALVARIO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 131

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº10.

Clave Actuación:

AUR10

Nombre Actuación:

BOCACALLE DE LA CALLE CALVARIO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 152

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº11.

Clave Actuación:

AUR11

Nombre Actuación:

PROLONGACIÓN DE LA CALLE MOLINETA.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 1.072

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº12.

Clave Actuación:

AUR12

Nombre Actuación:

TRAMO DE CALLE FRENTE VIVIENDAS MUNICIPALES.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 229

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº13.

Clave Actuación:

AUR13

Nombre Actuación:

CALLE ENTRE NUEVA ESCUELA Y TRASERAS DE LA
CARRETERA DEL SAUCEJO.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 4.271

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº14.

Clave Actuación:

AUR14

Nombre Actuación:

CARRIL BICI. TRAMO URBANO

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL: 494

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

FICHA nº15.

Clave Actuación:

AUR15

Nombre Actuación:

BOCACALLE CALLE PITAS.

Clase Suelo:

Urbano Consolidado

Superficies (m²):

TOTAL:

69

Condiciones de ordenación:

Las resultantes de aplicar las determinaciones de los Planos de Ordenación

Condiciones de desarrollo, gestión y ejecución:

La actuación se ejecutará directamente por el Ayuntamiento, mediante Proyecto de Urbanización.
No se establece plazo máximo de ejecución.

Sevilla, Diciembre de 2006

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto redactor de planeamiento