

dirección y asesoramiento

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA,
OLIVENCIA-BALLESTER

consultoría urbanística

ARQUITAE URBANISMO Y ARQUITECTURA

**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLORE A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

ABRIL DE 2011



dirección y asesoramiento

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA.
OLIVENCIA-BALLESTER

consultoría urbanística

ARQUITAE URBANISMO Y ARQUITECTURA

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLORES A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

ABRIL DE 2011



ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

MEMORIA GENERAL

ÍNDICE

DOCUMENTO I: MEMORIA GENERAL

CAPÍTULO 1. LA ADAPTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR. ALCANCE Y LÍMITES.

- 1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR.
- 1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.3. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.4. ALCANCE Y LÍMITES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.
- 1.5. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.6. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.
- 1.7. RELACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CON EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.
- 1.8. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
 - 2.1.1 **Planeamiento** general.

- 2.1.2 **Planeamiento** de desarrollo.
- 2.1.3. **Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente.**

2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- 2.2.1 **Actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo aprobado.**
- 2.2.2 **Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.**
- 2.2.3 **Actuaciones urbanísticas sin planeamiento de desarrollo.**

2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

CAPÍTULO 3. CRITERIOS PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

3.1. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELO.

- 3.1.1.- Suelo urbano.
- 3.1.2.- Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Delimitación y adscripción a cada una de sus categorías.
- 3.1.3.- Suelo urbanizable. Criterios para la adscripción a cada una de sus categorías.
- 3.1.4.- Suelo no urbanizable.

3.2. SISTEMAS GENERALES.

3.3. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES DE LOS SECTORES.

- 3.3.1.- Criterios de identificación de los sistemas generales.

<p>3.2.2.- Aplicación del estándar del artículo 10.1.A).c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.</p> <p>3.4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.</p> <p>3.5. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.</p> <p>3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.</p> <p>3.7. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.</p> <p>3.8. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.</p> <p>CAPÍTULO 4. CORRECCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y, EN SU CASO, DENSIDAD, CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR SUELO CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS.</p> <p>4.1. FINALIDAD Y ALCANCE DE LA CORRECCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.</p> <p>4.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN A LOS QUE LES RESULTA APLICABLE LA INCORPORACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FORMA SOBREVENIDA Y SOBRE LOS QUE, EN CONSECUENCIA, PROCEDE DICHA CORRECCIÓN.</p> <p>4.3. CRITERIO GENERAL DE CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y, EN SU CASO, DENSIDADES.</p> <p>CAPÍTULO 5. DISTINCIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.</p> <p>5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.</p>	<p>5.2 IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.</p> <p>CAPÍTULO 6. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.</p> <p>CAPÍTULO 7. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.</p> <p>CAPÍTULO 8. SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO.</p> <p>8.1. CRITERIO DE ADSCRIPCIÓN A CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.</p> <p>8.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.</p> <p>CAPÍTULO 9. SISTEMAS GENERALES</p> <p>9.1. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN.</p> <p>9.2. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.</p> <p>9.3. INFRAESTRUCTURAS.</p> <p>9.4. SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.</p>
--	--

CAPÍTULO 10. ADAPTACIÓN DE LOS CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.

- 10.1. PROGRAMACIÓN PROPUESTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- 10.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN.
- 10.3. CRITERIO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

DOCUMENTO II: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ORD_01	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. TÉRMINO MUNICIPAL.
ORD_02 PF	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_02 VA VE	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_03	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.
ORD_04	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 PF	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 VA VE	SISTEMAS GENERALES.
ORD_06 PF	USOS GLOBALES POR ZONAS Y SECTORES. DENSIDADES GLOBALES.

DOCUMENTO III: CERTIFICACIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PEÑAFLOR.**DOCUMENTO IV: NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA**

CAPÍTULO 1. LA ADAPTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR. ALCANCE Y LÍMITES

- 1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR.
- 1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.3. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.4. ALCANCE Y LÍMITES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.
- 1.5. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.
- 1.6. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.
- 1.7. RELACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CON EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.
- 1.8. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL.

1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR.

El instrumento de planeamiento general del Municipio de Peñaflor está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla núm. 52, de 5 de marzo de 1998).

Mediante la aprobación de las Normas Subsidiarias se dotaba entonces al Municipio de Peñaflor de un documento actualizado que regulaba la edificación y usos del suelo en el territorio municipal.

A fechas de proceder a esta Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este instrumento de planeamiento general se encuentra en avanzado estado de ejecución, en la medida que se han urbanizado o están en curso de ejecución buena parte de los crecimientos previstos en las actuales Normas Subsidiarias, y de las ulteriores innovaciones que se han sucedido.

Las vigentes Normas Subsidiarias han sido modificadas en cuatro ocasiones. La primera modificación se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 22 de junio de 2001 (BOP de Sevilla núm. 176, de 31 de julio de 2001). Esta innovación se limitó a ajustar el límite del Sector III.

La segunda modificación fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 4 de junio de 2004 (BOP de Sevilla núm. 249, de 26 de octubre de 2004). Esta modificación delimitó un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial "PP-6 Finca Las Teresas".

La tercera modificación puntual se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 9 de mayo de 2005 (BOJA núm. 159, de 17 de agosto de 2005) e introdujo cambios en las Ordenanzas de los distintos tipos de suelos, tanto generales como particulares en sus diferentes zonificaciones.

La cuarta modificación puntual se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en fecha 23 de junio de 2008 (BOP de Sevilla núm. 95,

de 27 de abril de 2009) y consistió en la modificación de la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de dichas Normas.

Actualmente está en curso de tramitación la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, cuyo Documento de Avance ya ha sido redactado, aunque todavía no ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación.

1.2. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales para su desarrollo y ejecución que se hubieran aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán vigentes hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución. No obstante, "los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural".

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, se ha dictado para cumplir con la finalidad, según se recoge en su propia exposición de motivos, de contribuir a una adecuada adaptación de los Planes Generales de Ordenación y restantes instrumentos, como es el caso de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Así, el artículo 2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, define la adaptación parcial como un proceso de formulación y aprobación de un documento que adecua las determinaciones de la figura de planeamiento en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, teniendo en cuenta que la adaptación parcial, según la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá alcanzar, como mínimo, "al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley".

Dejando a salvo la definición legal de este concepto, la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se concibe como una actualización del planeamiento general vigente que suma a su contenido sustantivo aquella regulación de la Ley 7/2002,

de 17 de diciembre, que resulta de directa aplicación según su Disposición transitoria primera; reconoce la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas de la legislación y de la planificación especial; acoge la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de las determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias, incluidas sus ulteriores innovaciones y; en consecuencia, procede a la adecuación del contenido documental del planeamiento general.

1.3. OBJETO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñafior tiene como objeto la adecuación, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, del instrumento de planeamiento general del municipio a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de manera que la ordenación urbanística del municipio de Peñafior responda a los principios y finalidades que inspiran la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, siendo ésta una Ley que, según los principios recogidos en su exposición de motivos, apuesta por la mejora de la ciudad existente y por la intervención pública en el mercado del suelo, con la necesidad de la incorporación de vivienda protegida con los parámetros que en la normativa se recogen.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no establece un plazo de adaptación del planeamiento general a sus determinaciones, pero dispone que transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor (20 de enero de 2007), *“no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afectan a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial”* (Disposición transitoria segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

El artículo 8 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, señala que los municipios podrán en cualquier momento llevar a cabo el procedimiento de adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo.

Por todo ello, conforme ha quedado expresado en el apartado anterior, el objeto o finalidad de este documento es la actualización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñafior, partiendo de la información actual del

municipio y reconociendo los procesos de innovación y desarrollo que se han sucedido conforme al planeamiento general vigente.

De acuerdo con la antes citada Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la adaptación parcial alcanza a las determinaciones que configuran la ordenación estructural del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sin embargo, ni constituye ni puede constituir objeto de esta adaptación parcial la alteración de la ordenación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñafior, sea de su ordenación estructural o pormenorizada, al margen de los límites que en el siguiente apartado se expresan, según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero. En el marco de lo dispuesto en esta disposición reglamentaria, la presente adaptación parcial no produce innovación alguna en el instrumento de planeamiento vigente, sino que suma, reconoce y acoge aquellas que hayan sobrevenido desde su aprobación definitiva.

1.4. ALCANCE Y LÍMITES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFIOR.

El artículo 3 del Decreto 11/2008 recoge cuál debe ser el contenido y alcance de los documentos de adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general a la Ley 7/2002. Asimismo, dispone una relación de cláusulas limitativas de dicho alcance.

En relación con el contenido sustantivo del documento, la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñafior habrá de contener las siguientes determinaciones:

- Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el instrumento de planeamiento vigente, esto es, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñafior, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002,

de 17 de diciembre, y a la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos, no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico de las Normas Subsidiarias del municipio, no superando los parámetros del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No obstante, no se exige la reserva de vivienda protegida en aquellos sectores que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, así como tampoco en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada, también inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial del instrumento de planeamiento general.

- Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, comprendiendo como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:
 - a) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento vigente. En caso de que no alcancen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, serán aumentadas las previsiones hasta alcanzar éste.
 - b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica; integren o deban integrar, según las normas de planeamiento vigentes, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal de Peñaflor en su conjunto o en cualquiera de sus partes, con independencia del uso a que están destinados; siempre que por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superen el ámbito de una dotación local.
 - c) A estos efectos, en el presente documento se hacen constar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyéndose los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establecen en las Normas Subsidiarias del municipio, y sin perjuicio de las previsiones recogidas en el punto segundo respecto a la vivienda protegida.
- Para el suelo urbanizable, se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, teniendo a todos los efectos el aprovechamiento tipo, que determinaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la consideración de aprovechamiento medio, de conformidad con la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Se señalan los espacios, ámbitos o elementos que han sido objeto de especial protección, por su singular valor forestal, arqueológico, pecuario o análogo; recogiendo los que han sido declarados como tales por la legislación en materia de protección del patrimonio histórico.
- Se incluyen las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural no contempladas por las Normas Subsidiarias o que han quedado ya desfasadas.

En relación con los límites del contenido del documento de adaptación parcial, el Decreto 11/2008 determina que éste no podrá alcanzar en ningún caso a las siguientes actuaciones:

- Clasificación de nuevos suelos urbanos, salvo que se trate de ajustes de la clasificación, de acuerdo con los criterios que se recogen en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, en virtud del cual:
 - a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado, el clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñaflor que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.
 - b) El resto del suelo clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, tienen la condición de suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución

delimitadas en suelo urbano no desarrolladas, respetándose las características y requisitos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- c) En los casos en los que las Normas Subsidiarias tengan definidas las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, la asimilación será directa siempre que se reúnan las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Clasificación de nuevos suelos urbanizables.
 - Alteración de la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en que haya sobrevenido la clasificación de especial protección como consecuencia de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.
 - Alteración de densidades y edificabilidades, en áreas o sectores que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
 - Previsión de nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
 - Previsión de cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio.

1.5 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según se dispone en la Disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el artículo 7 del Decreto 11/2008, el documento de Adaptación parcial del instrumento de planeamiento general se habrá de formular y aprobar por el Municipio de Peñafior.

Una vez redactado el documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, éste será sometido a información pública por un plazo no inferior a un mes, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. El

acuerdo del sometimiento de la adaptación parcial al trámite de información pública inicia la tramitación del expediente a los efectos oportunos. En este mismo intervalo de tiempo deberán solicitarse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial que no estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento vigente. En este sentido, en la solicitud del pronunciamiento de la Administración, órgano o entidad competente, se habrá de indicar expresamente, en su caso, que los espacios o elementos por ellos gestionados son objeto de la correcta regulación y, en su caso, de la fiel representación respecto de la que contiene la regulación sectorial.

Durante el mencionado trámite de información pública, el Ayuntamiento de Peñafior ha de solicitar el pronunciamiento de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1.d) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo; respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de Peñafior de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Finalizados los trámites anteriores, corresponde al Ayuntamiento de Peñafior proceder a la aprobación del documento. Dicho acuerdo de aprobación será remitido a los órganos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los términos establecidos en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El acuerdo de aprobación y copia del Expediente habrá de ser remitido a la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento. El documento de la adaptación parcial quedará asimismo inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento de Peñafior.

El acuerdo de aprobación de la adaptación será igualmente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

1.6 EFECTO DE LA APROBACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR.

La aprobación del presente instrumento de Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía supone la existencia para el municipio de Peñaflor de un Plan General de Ordenación Urbanística adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aprobada la adaptación parcial podrán tramitarse y aprobarse, si procede, cuantas innovaciones del planeamiento general vigente sean formuladas por el Municipio o presentadas por personas interesadas, sin que a ello pueda oponerse el impedimento que se expresa en la citada regulación.

1.7 RELACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL CON EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR.

La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias no deroga ni merma la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor que le sirven de sustento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta, como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el Municipio de Peñaflor.

Sin perjuicio de lo anterior, junto con el documento de Adaptación parcial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor serán un instrumento susceptible de consulta conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 4.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo.

En caso de apreciarse discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, dada su naturaleza jurídica, prevalecerán éstas últimas sobre el primero, siempre que esta divergencia, obviamente, no se fundamente en el objeto mismo de la adaptación, esto es, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, en el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, o en la corrección de la edificabilidad y, en su caso, de la densidad en aplicación de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

1.8 DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Constituye el contenido documental de la Adaptación parcial:

I.- Memoria General. En la que se expresa el objeto y la finalidad de la presente Adaptación parcial, se exponen los criterios en virtud de los cuales se produce dicha adaptación, y se expresan los resultados de la subsunción de estos criterios generales en cada una de las determinaciones de la ordenación estructural.

II.- **Documentación Gráfica.**- Planos expresivos de la ordenación original de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, y de cada una de las innovaciones producidas desde su aprobación; así como los planos de ordenación estructural adaptada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de noviembre.

En concreto:

ORD_01	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. TÉRMINO MUNICIPAL.
ORD_02 PF	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_02 VA VE	CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
ORD_03	ÁMBITOS DE PROTECCIÓN.
ORD_04	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 PF	SISTEMAS GENERALES.
ORD_05 VA VE	SISTEMAS GENERALES.
ORD_06 PF	USOS GLOBALES POR ZONAS Y SECTORES. DENSIDADES GLOBALES.

III. **Anexo de certificaciones de la Secretaría General del Ayuntamiento de Peñaflor.** Se incorporan Certificados del Secretario General de Ayuntamiento haciendo constar que las fechas de la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión contenidos en la Adaptación parcial coinciden con los datos que constan en los registros municipales.

IV. Anexo de Normas Urbanísticas Adaptadas. Partiendo de la Normativa urbanística de las Normas Subsidiarias, se efectúan las adaptaciones que procedan con expresa indicación del objeto de dicha corrección.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.
 - 2.1.1 Planeamiento general.
 - 2.1.2 Planeamiento de **desarrollo**.
 - 2.1.3 **Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente.**
- 2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - 2.2.1 **Actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo aprobado.**
 - 2.2.2 **Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.**
 - 2.2.3 **Actuaciones urbanísticas sin planeamiento de desarrollo.**
- 2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Peñaflor está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como por sus diversas modificaciones, y los correspondientes planes de desarrollo.

2.1.1 Planeamiento general.

El instrumento de planeamiento general del Municipio de Peñaflor está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998).

Las vigentes Normas Subsidiarias han sido modificadas puntualmente en cuatro ocasiones como se expresa en el siguiente cuadro:

Instrumentos de Planeamiento General Vigentes						
Figura	Tipo	Objeto	Fecha de Aprobación	Órgano	Fecha de Publicación	Boletín
NNSS	M	Ajuste del límite del Sector SR-3	22/06/2001	CPOTU	31/07/2001	BOP núm. 176
NNSS	M	Creación de nuevo Sector PP-6, Finca Las Teresas	04/06/2004	CPOTU	26/10/2004	BOP núm. 249
NNSS	M	Varias Ordenanzas de distintos tipos de suelo	09/05/2005	CPOTU	17/08/2005	BOJA núm. 159
NNSS	M	UE-1	23/06/2008	CPOTU	27/04/2009	BOP núm. 95

2.1.2 Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de las Normas Subsidiarias se han aprobado definitivamente los siguientes instrumentos de ordenación pormenorizada:

Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo Vigentes						
Figura	Tipo	Objeto	Fecha de Aprobación	Órgano	Fecha de Publicación	Boletín
PP	F	PP-Sector 2 "El Depósito"	09/05/2005	CPOTU	02/09/2005	BOP núm. 203
PP	F	PP-Sector 3 "La Carrera"	23/12/2008	CPOTU	11/05/2009	BOP núm. 106
PP	F	PP-Sector 6 "Las Teresas"	13/07/2006	Ayuntamiento	28/10/2006	BOP núm. 250
ED	F	UE Calles San Cristóbal y Ramón y Cajal	15/03/2001	Ayuntamiento	24/05/2001	BOP núm. 118
ED	F	Entre Ctra. SE-145 y Calles Badajoz y Cáceres	09/09/2009	Ayuntamiento	26/10/2009	BOP núm. 248
PA	F	Proyecto de Actuación Polígono-9 P37	06/05/2008	Ayuntamiento	03/04/2009	BOP núm. 77
PA	F	Proyecto de Actuación Instalación de EB de Telefonía	28/01/2010	Ayuntamiento	17/05/2010	BOP núm. 62

2.1.3. Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente.

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

2.1.3.1 Suelo Urbano

Incluye los terrenos comprendidos en las líneas de delimitación del suelo urbano grafiadas en los planos ORD_01, para el término municipal de Peñaflores; ORD_02 PF, para el núcleo de Peñaflores, y ORD_02 VA VE para los núcleos de Vegas de Almenara y La Vereda.

Sobre este suelo urbano se recogen y establecen las zonas edificables privadas, las zonas destinadas a viario y aparcamiento, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Suelos de Interés Público y Social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

En el documento de las Normas Subsidiarias no sólo se delimitaba expresamente el perímetro del suelo urbano, sino que se señalaban las operaciones de consolidación o reforma que se entendían necesarias para un desarrollo coherente de la ciudad, indicando los ámbitos de las unidades de actuación o de expropiación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- I. Residencial Casco Antiguo.
- II. Residencial en línea.
- III. Residencial en línea con tolerancia industrial.
- IV. Residencial en hilera.
- V. Equipamiento dotacional.
- VI. Espacios libres.
- VII. Industrial.
- VIII. Zona urbana de Vegas de Almenara.
- IX. Zona urbana de La Vereda.

2.1.3.2 Suelo Urbanizable.

Incluye los terrenos que las Normas Subsidiarias clasifican como “suelo apto para urbanizar” para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y evolución de la ciudad, estableciendo a través de la calificación del suelo la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo es preceptiva la disposición pormenorizada y ordenación física detallada a través de Plan Parcial, previéndose un total de seis sectores delimitados en los planos ORD_02 PF y ORD_06 PF.

Dada la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias de Peñaflores no se distinguen categorías dentro del suelo urbanizable.

2.1.3.3 Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias se define con carácter residual como aquél no incluido dentro de algunas de las categorías de suelo urbano y de suelo apto para urbanizar. Las Normas Subsidiarias señalan las protecciones específicas a que está sometido este tipo de suelo, ya sean por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, o por las limitaciones que resultan inherentes a cada tipo por imperativo legal como aquellas zonas que han sido o serán objeto de expropiación por estar destinadas a uso público.

Los suelos así clasificados se pretenden que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Las Normas Subsidiarias establecían las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial Protección del Medio Natural.
2. Suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal.
3. Suelo no urbanizable de Especial Protección de Regadío.
4. Suelo no urbanizable de Especial Protección Arqueológica.
5. Suelo no urbanizable genérico.
6. Suelo no urbanizable de Protección del Sistema General de Comunicaciones.

2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias y sus innovaciones no es elevado por cuanto todavía no se ha culminado la ordenación y/o gestión urbanística de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitados por la ordenación general.

2.2.1 Actuaciones urbanísticas con planeamiento de desarrollo aprobado.

2.2.1.1 Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.

El Plan Parcial del Sector PP-6 "Finca Las Teresas" fue aprobado definitivamente el 13 de julio de 2006 (BOP de Sevilla núm. 250, de 28/10/2006). Asimismo, se han aprobado definitivamente por el Ayuntamiento los Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Las obras de urbanización están pendientes de ejecución.

2.2.2 Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que no cuentan con los instrumentos de gestión urbanística aprobados.

- El Sector PP-2 "El Depósito" cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 9 de mayo de 2005 (BOP núm. 203, de 2/09/2005).
- El Sector PP-SR-3 cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 23 de diciembre de 2008 (BOP núm. 106, de 11/05/2009).

2.2.3 Actuaciones urbanísticas sin planeamiento de desarrollo.

2.2.3.1 En suelo urbano.

Las Unidades de ejecución UE-1 y UE-2 y los PE-1 y PE-2.

2.2.3.2 En suelo urbanizable.

Los Sectores PP-1, PP-4 y PP-5.

2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Varias son las afecciones sectoriales sobre el planeamiento urbanístico que han sobrevenido durante la vigencia de las Normas Subsidiarias:

- Afecciones relacionadas con la legislación de patrimonio histórico:
 - Declaración de Bien Interés Cultural en la categoría de monumento de la Iglesia de San Pedro Apóstol, inscrita en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bien inmueble (caracterización arquitectónica), sita en la Plaza de España s/n, código SIPHA: 410740032. La resolución fue publicada en el BOJA nº 132 de 15 de noviembre de 2001.
 - Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, bien individual de catalogación general (caracterización arquitectónica) de la Casa Palacio sita en la calle Juan Carlos I nº 45, antiguo Cuartel de la Guardia Civil.
- Afecciones relacionadas con la legislación de aguas:
 - Real Decreto 1664/1998, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuenca (Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir).
- Afecciones relacionadas con la legislación de ordenación territorial:
 - Decreto 267/2009 de 9 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Andalucía.
- Afecciones relacionadas con la legislación de vías pecuarias:
 1. Vereda de Sevilla
 2. Cañada Real Soriana o de Castilla
 3. Vereda de la Dehesilla
 4. Verdea de Majadas Altas al Collado Almenara
 5. Vereda de Lora del Río a Puebla de los Infantes
 6. Cordel de Hornachuelos y Puerto Almenara
 7. Vereda Cabeza del Pino
 8. Cordel de la Cantera

CAPÍTULO 3. CRITERIOS PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

3.1. CLASES Y CATEGORÍA DE SUELO.

3.1.1. Suelo urbano.

3.1.2. Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Delimitación y adscripción a cada una de sus categorías.

3.1.3. Suelo urbanizable. Criterios para la adscripción a cada una de sus categorías.

3.1.4. Suelo no urbanizable.

3.2. SISTEMAS GENERALES.

3.3. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

3.3.1. Criterios de identificación de los sistemas generales.

3.3.2. Aplicación del estándar del artículo 10.1.A). c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.4. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

3.5. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

3.7. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.

3.1.1. Suelo urbano.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integran el suelo urbano los terrenos que el instrumento de planeamiento general adscriba a esta clase de suelo por formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión; estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior; haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Se parte de la clasificación otorgada por el instrumento de planeamiento general vigente, incorporando a esta clase de suelo los terrenos que en ejecución de las previsiones del planeamiento hayan sido ejecutados y urbanizados conforme a sus determinaciones. Por tanto, conforman el suelo urbano los terrenos clasificados como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, así como los terrenos entonces clasificados como suelo apto para urbanizar que hayan sido ya ejecutados y urbanizados, entendiendo por tal los que tengan ya completamente ejecutada la urbanización conforme a la figura de planeamiento precisa para ello, el proyecto de urbanización y, consecuentemente, haya sido ya cedida y recibida la urbanización del correspondiente ámbito por parte del Ayuntamiento, sea total o parcialmente.

3.1.2. Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Delimitación y adscripción a cada una de sus categorías.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor no distinguen en sus determinaciones entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, no pudiendo aplicarse, en consecuencia, la asimilación directa a la que se refiere el artículo 4.1.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se considera que forman parte del suelo urbano consolidado los terrenos completamente urbanizados, por contar con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana pavimentada, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión, así como con los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, todo ellos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ello existan o se hayan de construir.

Para que un terreno adquiriera la condición de suelo urbano consolidado en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se requiere que haya sido urbanizado conforme a las determinaciones del planeamiento, lo que conlleva la realización de las cesiones establecidas por la legislación vigente y la recepción de las obras de urbanización por parte del Municipio.

Tal cualidad la ostentan los suelos clasificados como suelo urbano por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, salvo que se encuentren en la situación descrita en el párrafo siguiente.

En consecuencia, son considerados suelos urbanos no consolidados aquéllos que, conforme a las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, estén incluidos en unidades de ejecución y los que precisen de un instrumento de ordenación urbanística (Plan Especial o Estudio de Detalle) cuya aprobación sirva como presupuesto de su ejecución conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.1.3 Suelo urbanizable. Criterios para la adscripción a cada una de sus categorías.

Según el artículo 4.2 del Decreto 11/2002, de 22 de enero, se considera suelo urbanizable sectorizado aquél suelo urbanizable programado o apto para urbanizar que esté incluido en un sector ya delimitado. Atendiendo a este principio, distinguimos las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable sectorizado. De conformidad con la legislación aplicable en el momento de su elaboración (artículo 77.c) del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, asumido como legislación autonómica en virtud de la Ley 1/1997, de 18 de junio), las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor disponen como única categoría de suelo urbanizable la de suelo apto para

urbanizar. Respecto a este tipo de suelo, el instrumento de planeamiento general le otorga idénticas determinaciones sustantivas que las aplicables al suelo urbanizable sectorizado (uso, densidad y edificabilidad global), según el artículo 10.1.A).d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En consecuencia, todo el suelo apto para urbanizar que se delimita en las Normas Subsidiarias de Peñaflor y en sus ulteriores innovaciones es susceptible de ser considerado como suelo urbanizable sectorizado, salvo que haya de ser adscrito a la clase y categoría de suelo urbano, por haber sido ya ejecutado y urbanizado, como se describe en el apartado anterior, o que haya de ser considerado como suelo urbanizable ordenado, según lo dispuesto en el párrafo siguiente.

- b) Suelo urbanizable ordenado. En aplicación del artículo 4.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tienen la consideración de suelo urbanizable ordenado los terrenos clasificados como aptos para urbanizar que tengan aprobado el Plan Parcial de Ordenación, y aún no hayan sido totalmente ejecutados y urbanizados.
- c) Ni en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor ni en virtud de ulteriores innovaciones existen otros suelos urbanizables que no puedan subsumirse en las circunstancias antes descritas. No existe, en consecuencia, la categoría de suelo urbanizable no sectorizado. Sin embargo, en las Normas urbanísticas adaptadas sí se contempla esta clase y categoría de suelo, aún por mera remisión a los artículos aplicables de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, pues nada obsta para que, una vez aprobada la Adaptación parcial, puedan tramitarse innovaciones con el objeto de que suelos no urbanizables o urbanizables sectorizados pasen a tener la consideración de suelos urbanizables no sectorizados.

3.1.4. Suelo no urbanizable.

Según lo dispuesto en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el suelo clasificado como suelo no urbanizable o rústico por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor continuará teniendo idéntica consideración, si bien éste habrá de adscribirse a cada una de las categorías que se señalan en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A la categoría de especial protección habrán de sumarse aquellos terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

3.2. SUELOS DE PARCELACIONES Y CONSTRUCCIONES IRREGULARES.

Respecto de los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo; de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación parcial únicamente deberá reconocer el carácter urbano respecto de las actuaciones que hayan sido objeto de regularización mediante la aprobación de un Plan Especial de ordenación u otro instrumento equivalente que tenga por objeto dicha regularización.

Puesto que no se ha tramitado Plan Especial alguno con esta finalidad, en el presente documento de Adaptación parcial no cabe disquisición alguna respecto de la posibilidad de clasificar determinados terrenos como suelo urbano cuando éstos provengan de actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación ejecutadas de forma clandestina o ilegal en suelos que, conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor, tienen la consideración de suelo no urbanizable o rústico. En consecuencia, en cumplimiento del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos donde se asientan urbanizaciones o núcleos de población surgidos de forma irregular o clandestina siguen siendo suelo no urbanizable, sin que a la Adaptación parcial corresponda apreciar ni reconocer la concurrencia de circunstancia fáctica alguna.

3.3. SISTEMAS GENERALES.

3.3.1. Criterios de identificación de los sistemas generales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el documento de adaptación parcial habrá de recoger en su contenido sustantivo los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. A estos efectos, siguiendo el artículo 10.1A.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, distingue entre los sistemas generales destinados a parques, jardines y espacios libres, de aquellos constituidos por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor no distinguen entre sus dotaciones y equipamientos, cuáles conforman la red de sistemas generales y cuáles otros constituyen dotaciones o equipamientos de carácter local; lo cual exige que a los efectos de este

documento deba distinguirse los que por sus características, situación y funcionalidad sean susceptibles de ser considerados como sistemas generales. En la presente Adaptación se identifican como sistemas generales la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, afectos o reservados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñafior o sus innovaciones que, por su coherencia, funcionalidad y accesibilidad tienen una entidad adecuada y suficiente para servir a una comunidad de referencia más amplia que el ámbito de ordenación más próximo o aquél en el que circunstancialmente estén integrados.

Entre estos espacios reservados a sistemas generales se habrán de identificar, según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en instrumentos o proyectos de la planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenidos a la aprobación de las Normas Subsidiarias que por el presente documento se adaptan a la legislación vigente.

3.3.2. Aplicación del estándar del artículo 10.1.A).c.1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según lo dispuesto en el artículo 3.1.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, entre las reservas para sistemas generales habrán de contemplarse aquéllos espacios destinados a parques, jardines y espacios libres públicos debiendo contar con una superficie que alcance el estándar establecido en el artículo 10.1.A.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicho precepto dispone que el Plan General de Ordenación Urbanística, como mínimo habrá de comprender las reservas de parques, jardines y espacios libres adecuadas a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante. Si este estándar no llegara a alcanzarse, dispone el mencionado Decreto, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar esa ratio.

Actualmente, el Municipio de Peñafior dispone de un estándar de 5,92 m²/hab., que cumple el estándar mínimo previsto en el artículo 10 de la Ley 7/2002 (al menos, 5 m²/hab.).

3.4. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, terciario, industrial o turístico, aplicables a los sectores sobre los que aún no se haya producido la aprobación inicial.

Del análisis de las Normas Subsidiarias de planeamiento del Municipio de Peñafior, y en concreto de los sectores que aún no tienen aprobación inicial al momento del inicio de la tramitación de este documento de adaptación, se constata que los parámetros urbanísticos aplicables a los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado contemplan o permiten la materialización de las dotaciones y equipamientos con los estándares que, conforme al uso característico, preceptúa el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

En aplicación con lo dispuesto en la norma de aplicación en el momento de la redacción, tramitación y aprobación de la Normas Subsidiarias del Municipio de Peñafior, esto es, el artículo 78.2 Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (asumido como legislación autonómica por la Ley 1/1997, de 18 de junio); en el suelo apto para urbanizar deberían delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo. Así, las Normas Subsidiarias delimitaron ocho áreas de reparto comprensivas de todos los sectores delimitados sobre el suelo apto para urbanizar.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se mantendrán las mismas áreas de reparto ya delimitadas y el aprovechamiento tipo tendrá la consideración de aprovechamiento medio. Esta medida resulta únicamente de aplicación al suelo al que la presente adaptación reconozca como suelo urbanizable sectorizado u ordenado, excluyéndose por tanto de esta conversión los suelos que en desarrollo del planeamiento general ya han alcanzado la consideración de urbanos consolidados, a los que no les resulta aplicable el aprovechamiento medio de referencia, sino el aprovechamiento objetivo de cada uno de los solares o parcelas resultado del proceso de ejecución urbanística conforme a las Normas Subsidiarias.

Respecto de los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución sujetos a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Estudio de Detalle), y por tanto debiendo ser considerados como suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio aplicable será el que resulte de las Normas Subsidiarias aún vigentes. No estando este suelo incluido en área de reparto alguna, el denominado “aprovechamiento medio” de las Normas Subsidiarias se entenderá como “aprovechamiento objetivo”, debiendo producirse las cesiones de terrenos ya urbanizados en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en una cuantía del 10% del aprovechamiento objetivo; todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 55.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3.6. RESERVAS DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Según lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección pública sería exigible en todos los municipios andaluces desde la entrada en vigor de dicha norma –12 de diciembre de 2005– a cuantos sectores fuesen objeto de nueva delimitación. Por otra parte, la obligación de reservar terrenos para viviendas protegidas en la forma establecida por la citada Ley sería igualmente exigible a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuviesen éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

Esta disposición legal exige que la presente adaptación analice qué sectores con uso residencial han obtenido la aprobación inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007 o están pendientes aún de dicha aprobación; pues la norma exige reservar en ellos la superficie de suelo necesaria para materializar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas protegidas.

Igualmente, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, dispone que la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas es igualmente exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado que en el momento de iniciar el trámite de aprobación de la adaptación aún no cuenta con aprobación inicial.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero (art. 3.2.b), la incorporación de esta reserva legal para viviendas protegidas, sea en suelo urbano o en suelo urbanizable, permite efectuar correcciones de los parámetros de edificabilidad y, en su caso, de la densidad establecidas para las distintas áreas o sectores, con objeto de mantener indemnes a los titulares en su aprovechamiento subjetivo.

La exigencia de reservar terrenos para viviendas protegidas en todos los municipios andaluces, y no sólo en los denominados de incidencia territorial –como regulaba la redacción original de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre–, unido a que esta obligación se imponía incluso a los sectores ya delimitados si el Plan Parcial se aprobaba posteriormente a la fecha de 20 de enero de 2007; supuso la aparición de una norma sobrevenida que afectaba incluso a los sectores ya delimitados. Esta obligación sobrevenida y de directa aplicación a partir del día 20 de enero de 2007 sobre los planes generales vigentes, ha significado que todos los sectores subsumidos en el supuesto de la norma han quedado materialmente afectos a su cumplimiento, habiéndose podido producir una alteración material del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo en el Plan General vigente si éstos sectores no contemplaban el uso de viviendas protegidas y su correspondiente coeficiente de homogenización. El Decreto 11/2008, ha facultado que, por el procedimiento de la adaptación parcial, los planes generales puedan efectuar la corrección formal de los parámetros correspondientes para mantener el aprovechamiento subjetivo originalmente atribuido a los sectores, y con ello garantizar la ejecutividad y viabilidad del planeamiento.

3.7. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Han de señalarse los espacios, ámbitos o elementos que han sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial habrá de recoger de forma preceptiva los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

El Municipio de Peñaflor cuenta con Catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998), idéntica fecha a la de aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pues dicho Catálogo constituye un documento complementario a dicho instrumento de planeamiento general.

El Catálogo distingue tres niveles de protección: Grado I, Grado II y Grado III. El Grado I (Grado de Protección Integral) corresponde a las construcciones o sitios que, en aplicación de la legislación en materia de patrimonio histórico, han sido objeto de declaración, catalogación o tienen incoado algún expediente con tal propósito. El Grado II (Protección Estructural) acoge a las edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya protección se pretende. El Grado III aglutina a aquellos otros inmuebles de valor arquitectónico que bien por su carácter o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Atendiendo al grado de protección y la entidad del objeto a proteger, la Adaptación parcial habrá de contemplar como ordenación estructural la regulación aplicable a los elementos que merezcan una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural (art. 10.1.A.g) LOUA), formando parte de la ordenación pormenorizada los restantes elementos que, aunque sean merecedores de una especial protección sin embargo no gocen de la entidad suficiente para conformar al ordenación estructural (art. 10.2.A.e). LOUA).

Por devenir de la legislación especial, forman parte de la ordenación estructural todos los elementos y sitios que se describen en el Catálogo bajo el Grado I de Protección, siendo ésta una determinación no disponible por parte del Municipio de Peñaflor. Así mismo, por su singular valor histórico y artístico conforman la ordenación estructural los elementos que se recogen en el Grado de Protección II.

Los restantes elementos, incluidos en el Grado III de Protección, formarán parte de la ordenación pormenorizada, por entender que, aunque son merecedores de una especial protección, estos bienes no alcanzan la singularidad y entidad suficiente para otorgarle el primer nivel de determinaciones del instrumento de planeamiento general.

Esta distinción de determinaciones (ordenación estructural - ordenación pormenorizada), no significará que los elementos que han de conformar la ordenación pormenorizada, según el criterio expuesto, queden mermados en su nivel de protección, pues permanecen plenamente en vigor cuantas actuaciones y condiciones recoge el Catálogo con objeto de garantizar su preservación.

3.8. ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

A los efectos de permitir la visión omnicomprendiva del planeamiento general de Peñaflor, como instrumento urbanístico adaptado a la Ley, se procede a adaptar no sólo la documentación gráfica, sino también las normas urbanísticas.

En la medida en que resulte posible, con el objeto de facilitar el manejo y consulta del documento por los operadores jurídicos, se mantiene la misma estructura y sistemática que las Normas Urbanísticas originales, incluso conservando las mismas referencias numéricas de los preceptos, dando lugar con ello a un texto renovado pero reconocible.

Las alteraciones que por la presente adaptación se efectúan a las normas urbanísticas, siguiendo con ello las prescripciones del Decreto 11/2008, responden a los siguientes objetivos:

- a) Reflejar el proceso de ejecución del planeamiento vigente, conforme a sus determinaciones. Ello conlleva que determinadas áreas o sectores que fueron clasificados como suelo urbano (no consolidado) o aptos para urbanizar (urbanizables sectorizados) queden comprendidos ahora entre las distintas zonas de ordenanzas del suelo urbano, con las especificidades que en su día determinó para ellos el instrumento de planeamiento aplicable.
- b) Reflejar las innovaciones posteriores habidas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflor. A partir de la fecha de aprobación del documento original de las Normas Subsidiarias se han sucedido varias innovaciones que han supuesto la incorporación al proceso urbanizador de terrenos rústicos mediante la “modificación puntual” correspondiente y la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano (no consolidado). En la presente Adaptación parcial también se da cuenta de estas innovaciones agregándolas y refundiéndolas en este documento y, a su vez, efectuando el análisis oportuno cuando por su grado de ejecución y desarrollo merezcan una distinta calificación urbanística, conforme a lo expresado en el apartado anterior.
- c) Asumir como parte de la ordenación urbanística las normas de inmediata y directa aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. De conformidad con la disposición transitoria de esa norma, desde la entrada en vigor de la Ley andaluza, son de íntegra, inmediata y directa aplicación, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los

Títulos II, III, VI, y VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En virtud de esta disposición, se efectúa la corrección integral de las Normas Urbanísticas con la finalidad de incorporar esta regulación de inmediata y directa aplicación.

- d) Recoger, en su caso, las declaraciones, aprobaciones o planes sectoriales que hayan sobrevenido a las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Peñaflores desde su aprobación hasta la fecha.
- e) Distinguir en el contenido de las normas urbanísticas qué determinaciones deben conformar la ordenación estructural y cuáles la ordenación pormenorizada. Conforme al artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Planes Generales han de distinguir las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural de las que conforman la ordenación pormenorizada, sea de carácter preceptivo o potestativo. La distinción legalmente exigida no sólo tiene por finalidad escindir con claridad las determinaciones urbanísticas según su entidad, sino marcar qué elementos de ordenación, si fueren objeto de innovación, van a quedar sujetos al ámbito competencial de la Consejería competente en materia de urbanismo en cuanto a su aprobación definitiva. Conforme al artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, corresponderá a la órgano autonómico competente la aprobación de cuantas innovaciones afecten a la ordenación estructural, cuya distinción se hace en este documento, quedando en el seno de la competencia municipal cuantas innovaciones afecten a la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la emisión del informe al que se refiere el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- f) Asimismo, en el texto de las Normas Urbanísticas se efectúa una corrección de las referencias normativas, actualizando y completando las antiguas remisiones a normas especiales con otras nuevas que han venido a sustituirla o complementarla. Igualmente, se efectúa la revisión y corrección de conceptos obsoletos y se adecuan a la nueva norma.

CAPÍTULO 4. CORRECCIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD Y, EN SU CASO, DENSIDAD, CON LA FINALIDAD DE INCORPORAR SUELO CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS.

- 4.1. FINALIDAD Y ALCANCE DE LA CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN SOBREVENIDA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.
- 4.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN A LOS QUE LES RESULTA APLICABLE LA INCORPORACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FORMA SOBREVENIDA Y SOBRE LOS QUE, EN CONSECUENCIA, PROCEDE DICHA CORRECCIÓN.
- 4.3. CRITERIO GENERAL DE CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y, EN SU CASO, DENSIDADES.

4.1. FINALIDAD Y ALCANCE DE LA CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN SOBREVENIDA DEL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Como ya ha quedado expuesto, el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, permite que la incorporación de la reserva de terrenos con destino a viviendas protegidas en la cuantía que determina el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, conlleve la corrección de los parámetros de edificabilidad y, en su caso, de densidad establecidos para las distintas áreas o sectores. Ello con objeto de mantener indemnes a los titulares en su aprovechamiento subjetivo, ante la aplicación sobrevenida de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que obliga a que determinados sectores ya delimitados reserven la superficie de suelo necesaria para materializar el 30% de la edificabilidad residencial en viviendas protegidas.

Conforme establece el art. 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es preciso establecer en la adaptación parcial, planeamiento general que recoge las determinaciones de ordenación estructural, los coeficientes correctores de ponderación que asocian la vivienda libre con la vivienda protegida con el fin de compensar a los propietarios de suelos de estas últimas, al tener limitado sus posibilidades de ingresos.

Para cuantificar de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro ello se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para Peñafior en el Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012. Los cálculos se realizan para la tipología edificatoria de residencial unifamiliar en línea, al tener una implantación mayoritaria en el parque residencial de Peñafior.

El Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012 fija para el municipio de Peñafior un módulo base de régimen general de 1.212,80 €/m² útil, según la última valoración disponible.

Se considera una relación entre la superficie construida y la superficie útil de 1,25.

Así el módulo base de régimen general referido a superficie construida es:

$$1.212,80 \text{ (€/m}^2\text{útil)} / 1,25 \text{ (m}^2\text{c/m}^2\text{útil)} = 932,92 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Sabiendo que el precio de repercusión del suelo para vivienda protegida está fijado por ley en el 15% del valor de la construcción -15% de 932,92 €/m²- tenemos que:

Precio de repercusión de suelo para vivienda protegida: **139,94 €/m² suelo**

Para establecer el valor de repercusión de suelo se utilizará el método residual estático o de análisis de inversiones con valores actuales, tal y como establece el artículo 24 del TRLS 2/2008, y en base a los criterios establecidos por la orden ECO 805/2003.

Este método permite obtener el valor unitario de repercusión de suelo a partir del valor de mercado del producto inmobiliario terminado mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1 - B) - Ci$$

Siendo:

F= valor de mercado de suelo

VM= valor de mercado del inmueble terminado.

B= margen del beneficio del promotor en tanto por uno atendiendo a los ratios medios del mercado, en ese momento y para ese producto.

Ci= cada uno de los costes de construcción y de la promoción considerados.

VM: VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO

Se ha efectuado un estudio de mercado en la zona, encontrándose inmuebles similares al bien valorado, pudiéndose pues establecer el valor de mercado del inmueble terminado por el método de comparación. De esta forma, se empleará para establecer el valor de venta el método de comparación de valores de venta, mediante información de los productos en un mercado libre.

Según la homogeneización realizada se ha obtenido un valor de venta de mercado de **1.272,22 €/m²**.

Ci: COSTES DE CONSTRUCCIÓN Y DE PROMOCIÓN

a) Coste de construcción por contrata

Este dato se obtiene de las tablas editadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para el cálculo simplificado de los Presupuestos Estimativos de los Presupuestos de Ejecución Material actualizados a 2010. Se han tomado como valores el designado para viviendas unifamiliares en hilera de dos núcleos húmedos de calidad básica siendo el presupuesto estimado de 550 €/ m².

A esta cantidad han de sumársele los porcentajes relativos a Gastos Generales y Beneficio Industrial.

Los porcentajes de **Gastos Generales y Beneficio Industrial** se han obtenido del Banco de Precios de la Construcción, siendo éstos un 16 % y un 6 %, respectivamente.

$550 \text{ €/m}^2 \times 16 \% = 88 \text{ €/m}^2$ de Gastos Generales.

$550 \text{ €/m}^2 \times 6 \% = 33 \text{ €/m}^2$ de Beneficio Industrial.

Coste de contrata resultante: 671 €/m²

b) Por otra parte, los **Gastos de promoción** comprenden los honorarios de facultativos, las tasas y licencias que pueden estimarse en el 12 % de Cc: **80,52 €/m²**.

c) Los **impuestos no recuperables** pueden estimarse en 75 €/m².

d) Los gastos de **administración del promotor** pueden estimarse en el 4% de Cc: **26,84 €/m²**

$Ci = 671 \text{ €} + 80,52 \text{ €} + 75 \text{ €} + 26,84 \text{ €} = 853,36 \text{ €}$

B: MARGEN DE BENEFICIO DEL PROMOTOR

El valor de b (margen del promotor), se tomará de la tabla recogida en la Disposición Adicional Sexta de la Orden ECO/805/2003, que recoge los valores mínimos de dicho margen en función del tipo de inmueble. El valor de b se establece en **0,18**.

F: VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

$F = Vm * (1-b) - Ci$

Los valores obtenidos para cada una de las incógnitas son:

$Vm: 1272,22 \text{ €/m}^2$

$1-b: 0,82$

$Ci: 853,36 \text{ €}$

$F = 1272,22 \times 0,82 - 853,36 = 189,86 \text{ €/m}^2$.

Vivienda libre: 189,86 €/m²

Vivienda protegida: 139,94 €/m²

A tenor de los datos obtenidos se establece un **coeficiente de homogeneización para la vivienda libre de 0,7 respecto a la vivienda libre**.

No estamos ante un supuesto de modificación material de las determinaciones del planeamiento general vigente para ciertos sectores, sino en presencia de una corrección formal del planeamiento general; acogiendo así una norma que, en virtud de la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, resultaría de directa e inmediata aplicación a partir del 20 de enero de 2007 para los sectores que no hayan obtenido a esa fecha la aprobación inicial.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, ha facultado la realización de esta corrección formal de los parámetros correspondientes para mantener el aprovechamiento subjetivo originalmente atribuido a los sectores, y con ello garantizar la ejecutividad y viabilidad del planeamiento.

4.2. ÁMBITOS DE ORDENACIÓN A LOS QUE LES RESULTA APLICABLE LA INCORPORACIÓN DE LA RESERVA DE TERRENOS CON DESTINO A VIVIENDAS PROTEGIDAS DE FORMA SOBREVENIDA Y SOBRE LOS QUE, EN CONSECUENCIA, PROCEDE DICHA CORRECCIÓN.

De conformidad con la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, procede la incorporación de la reserva de terrenos destinada a viviendas protegidas en una

proporción que alcance al menos el 30% de la edificabilidad residencial en las siguientes áreas y sectores:

a) Según la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el siguiente sector de suelo urbanizable, que a la fecha de 20 de enero de 2007 no contaba con Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente es:

- **Sector PP 1:** A este sector le resulta de aplicación lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Ley 13/2005, por tanto, procede la exigencia de incorporar la reserva de terreno para destinar a viviendas protegidas un 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. Asimismo, el mencionado sector es susceptible de ser objeto de la corrección de edificabilidad y densidad en la medida en que se encuentra en la situación descrita en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se trata de un sector que contempla un aprovechamiento medio de 0,50 m²/m², una edificabilidad lucrativa máxima de 0,5125 m²/m², y una densidad de 22,90 Viv./Ha, con un número máximo de 151 viviendas. En virtud de la zona de ordenanza a la que pertenece (Zona II, Residencial en Línea), la tipología de vivienda resultante es compatible con la incorporación de la reserva de suelo suficiente para dar cabida a un 30% de la edificabilidad residencial al destino de viviendas protegidas.

b) En el ámbito de suelo urbano no consolidado que a continuación se señala habrá de contemplarse la reserva de, al menos, un 30% de la edificabilidad residencial exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado que a la fecha de la iniciación del expediente de la Adaptación parcial no cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

- **UE-1 "Calle San José":** Este ámbito, que se encuentra delimitado desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, está pendiente de la elaboración de un Estudio de Detalle que habilite su ejecución, si bien, las Normas Subsidiarias establecen una densidad máxima de 40 Viv./Ha. con un número máximo de 28 viviendas y una edificabilidad máxima de 0,85 m²/m². En este ámbito procede la corrección de la edificabilidad y en su caso densidad a la que se refiere el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero. En aplicación de las Ordenanzas de

Zona I (Residencial Casco Antiguo), a la que pertenece este ámbito de ordenación, la tipología edificatoria es compatible con el uso de viviendas protegidas.

4.3. CRITERIO GENERAL DE CORRECCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y, EN SU CASO, DENSIDADES.

Por tanto, son dos los ámbitos que pueden ser objeto de corrección aumentando la edificabilidad y, en su caso, la densidad: el Sector de Suelo urbanizable sectorizado PP 1 y el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-1 "Calle San José".

Tal como establece el art 3.2.b del Decreto 11/2008 no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad global para cada sector o área necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente.

Para la estimación de los nuevos parámetros globales del Sector PP 1 y la UE-1 "Calle San José", sectores con obligación de establecer medidas para disponer de suelo con destino para vivienda protegida, es necesario obtener el dato de la **edificabilidad global corregida (m²c)** en los mismos.

Como datos iniciales objetivos se tienen:

1.- **Aprovechamiento Urbanístico** establecido en relación con la edificabilidad global inicial (m²c) y el coeficiente de homogenización característico del área, fijado en este documento para residencial vivienda libre en 1 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado construido (1 u.a./m²c):

a) Sector PP 1: Edificabilidad Global inicial: 0,5125 m²/m²; Aprovechamiento Urbanístico: 0,50 u.a./m²c

b) UE-1 "Calle San José" Edificabilidad Global inicial: 0,85 m²/m².

2.- **Porcentaje de la edificabilidad total para vivienda protegida** establecido para ambos sectores: 30%

3.- **Coefficientes de homogenización** Vivienda Protegida 0,7 u.a./m²c y Vivienda Libre 1,00 u.a./m²c.

Cuantitativamente, se puede definir el Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo del sector (dato inicial) como la suma del aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida más el aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a renta libre: Aprovechamiento Urbanístico Lucrativo del Sector = Aprov.Urb. (VP) + Aprov.Urb. (VL) (1)

El aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida sería el producto de la edificabilidad destinada a vivienda protegida multiplicada por el coeficiente de homogeneización (0,7 u.a./m²c).

Esta edificabilidad destinada a vivienda protegida resulta del porcentaje global de vivienda protegida establecido en la Adaptación (dato inicial) aplicado a la edificabilidad global corregida que se quiere obtener. Así, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VP) = % VP x Edif. Lucrativa x Coef. Homogeneización VP

Aprovechamiento urb. (VP) = 30% VP x Edif. Lucrativa x 0,50 Aprov. urb. (VL) = 15% x Edif. Lucrativa

Realizando un proceso análogo para la renta libre, donde el coeficiente de homogeneización es 1,00 y el porcentaje de renta libre (% VL) se obtiene por diferencia del total respecto al de vivienda protegida, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VL) = % VL x Edif. Lucrativa x Coef. Homogeneización VL

Aprovechamiento urb. (VL) = (1 - % VP) x Edif. Lucrativa x 1,00 Aprov. urb. (VL) = 70% x Edif. Lucrativa

Operando con valores conocidos (1) se obtiene el dato de la **Edificabilidad lucrativa corregida para las Unidades de Actuación** en función de los parámetros iniciales fijados:

Sector PP1 = 35.978,72 m²c (Coef. de edificabilidad lucrativa corregido de 0,5461 m²t/m²s)

UE-1 "Calle San José" = 6.596,68 m²c (Coef. de edificabilidad lucrativa corregido de 0,9265 m²t/m²s)

A partir de este dato se obtienen los parámetros estructurales:

Edificabilidad Global corregida que incluye la destinada a equipamientos (10 %):

Sector PP1 = 42.566,72 m²c

UE-1 "Calle San José" = 7.308,68 m²c

Coefficiente de Edificabilidad Global corregido (m²c/m²s) resultado de la división del valor de la edificabilidad global corregida (m²c) entre la superficie del sector original expresada en metros cuadrados de suelo (m²s):

Sector PP1 = 0,6461 m²t/m²s

UE-1 "Calle San José" = 1,0265 m²t/m²s

Número de viviendas corregido se obtiene de la suma de las viviendas protegidas más las destinadas a renta libre, resultando cada una de la división de la edificabilidad respectiva entre la superficie media de vivienda establecida por la Adaptación Parcial (para la vivienda libre una superficie útil de 150 m² y 195 m² construidos; para la vivienda protegida una superficie útil de 90 m² y 117 m² construidos).

Sector PP1 = 258 viviendas

UE-1 "Calle San José" = 46 viviendas

Densidad de viviendas corregida (viv/ha) como relación entre el número total de viviendas obtenido tras la corrección y la superficie original del sector expresada en hectáreas (ha).

Sector PP1 = 39,16 viviendas/Ha.

UE-1 "Calle San José" = 64,60 viviendas/Ha.

Se estima que estos parámetros son materializables, garantizando, asimismo, el cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPÍTULO 5. DISTINCIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

- 5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

- 5.2 IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

5.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10, exige que los instrumentos de planeamiento general distingan entre las determinaciones de carácter estructural y aquellas que conforman la ordenación pormenorizada, sea de carácter preceptivo o potestativo. Como ha quedado antes expuesto, uno de los más importantes efectos de esta distinción es determinar el *iter* procedimental de la aprobación de cualquier innovación que acaezca según el carácter de las determinaciones afectadas, con incidencia, por tanto, en el ámbito competencial de las distintas Administraciones con competencias urbanísticas. Si la innovación afecta a la ordenación estructural el marco competencial estará fijado por el artículo 31.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y, en caso contrario, por el artículo 31.1 de esta norma.

Sin perjuicio de que se hubiese procedido a la Adaptación parcial del instrumento de planeamiento, de facto esta distinción ya operaba para cualquier innovación iniciada a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no ha sido necesaria la existencia de una Adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general a la nueva Ley para que hayan operado las nuevas reglas de tramitación y competencias sobre las innovaciones de los planes en vigor.

Por tanto, en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el proceso de Adaptación no debe omitirse esta distinción, que tiene como principal efecto objetivar cuáles determinaciones pertenecen a la ordenación estructural, y con ello, limitar el margen interpretativo que asiste actualmente a cuantas innovaciones de planeamiento general no se encuentra adecuado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con el artículo 10.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el municipio de Peñaflor conforman la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías del suelo.
- Reservas destinadas a sistemas generales.
- Reserva del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas en las áreas o sectores con uso residencial.
- Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

- Delimitación de aprovechamiento de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- Usos incompatibles para el suelo urbanizable no sectorizado.
- Definición de ámbitos de especial protección por singular valor arquitectónico o histórico.
- Normativas del suelo no urbanizable e identificación de elementos de singular valor.

5.2 IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

En virtud de lo anterior, la presente Adaptación parcial determina con claridad la ordenación de carácter estructural, que viene establecida en la documentación gráfica y las Normas urbanísticas adaptadas. En efecto, todas y cada una de las determinaciones que se contiene en los planos adjuntos pertenecen a la ordenación estructural.

Por otra parte, el documento de Normativa urbanística adaptada identifica cuáles son los preceptos que conforman la ordenación estructural, apareciendo en la rúbrica de los mismos las siglas "O.E".

CAPÍTULO 6. SUELO URBANO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PEÑAFLOR SUSCEPTIBLE DE SER CONSIDERADO COMO NO CONSOLIDADO. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO SEGÚN SU GRADO DE EJECUCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1.2. de la Memoria, constituyen suelo urbano no consolidado a los efectos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los suelos que estén incluidos en unidades de ejecución y los que precisen de un instrumento de ordenación urbanística (Plan Especial o Estudio de Detalle) cuya aprobación sirva como presupuesto de ejecución, todo ello sin perjuicio de la clase y categoría a que estos suelos se adscriban con ocasión de la adaptación parcial del instrumento de planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se encuentran incluidos dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado las siguientes unidades de ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 5.668,20 m².

Ubicada en la Zona I de Ordenanza: Residencial Casco Antiguo.

Uso global: Residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea alineada a vial entre medianeras unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario e industrial categoría 1^a - talleres artesanales- (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 2^a a 6^a) y residencial unifamiliar y colectiva aislada o en hilera.

Edificabilidad global corregida: 1,0265 m²t/m²s.

Densidad máxima: 64,60 Viv/ha.

Capacidad: 46 Viv.

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle

Sistema de actuación: compensación.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

30 % de la edificabilidad residencial.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, la UE- 1 tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE- 2

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 12.200 m².

Ubicada en la Zona VII de Ordenanza: Industrial.

Uso global: Industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1^a a 5^a.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario y servicios de infraestructuras y transportes (uso permitido).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial e industria categoría 6^a.

Edificabilidad máxima global: 0,45 m²t/m²s.

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle

Sistema de actuación: compensación.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos incluidos en la UE-ED-2 tienen la consideración de suelo **urbano no consolidado**.

PLAN ESPECIAL PE-1 “PARQUE GUADALQUIVIR”

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 57.800 m².

Uso global: Espacios Libres de dominio público y uso público

Usos pormenorizados:

- Uso característico: Espacios Libres de dominio público y uso público.
- Usos complementarios: equipamientos dotacionales o terciarios categorías hostelería y turismo o instalaciones socio-recreativas privadas que ocupen una superficie en planta menor al 10 % de la superficie total del espacio libre de que se trate. Se exceptúan de esta determinación las siguientes áreas: todo el espacio calificado como Área Arqueológica de Celti y el Parque de Feria en Suelo Apto para Urbanizar.
- Usos pormenorizados prohibidos: todos los explícitamente no permitidos.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, los terrenos incluidos en el PE-1 tienen la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

PLAN ESPECIAL PE-2 “ÁREA REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CASTILLO”

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 2.920 m².

Ubicada en la Zona I de Ordenanza: Residencial Casco Antiguo.

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea alineada a vial entre medianeras, unifamiliar. En el uso residencial se autoriza únicamente la vivienda unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario e industrial categoría 1ª talleres artesanales (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: residencial unifamiliar y colectiva aisladas o en hilera, agrícola, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 2ª a 6ª).

Densidad máxima, capacidad y edificabilidad:

Siendo el objetivo de esta Área de Rehabilitación Integrada el mantenimiento de los usos residencial, dotacional y terciario se considera como parámetros base para la ordenación del Plan Especial los existentes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo, en este caso, Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico previsto en los artículos 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y 30 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y 14.1.b) de la Ley 7/2002: No aprobado. No consta la incoación del procedimiento de declaración de la zona como BIC categoría “conjunto histórico”.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Por las especiales características del ámbito y los fines perseguidos con la delimitación del área de rehabilitación integral (rescate y dignificación de los lienzos de muralla que aún se mantienen en pie, recuperación del conjunto histórico cuando éste sea declarado como BIC y mantenimiento de las viviendas y de las actividades económicas adecuadas) no procede destinar del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Clase y categoría según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la UE-ED-4 tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado**.

CAPÍTULO 7. SUELOS URBANIZABLES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLORES. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO SEGÚN SU GRADO DE EJECUCIÓN.

Se analiza el suelo clasificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflores, y en posteriores innovaciones, como suelo apto para urbanizar. Siguiendo los criterios expuestos en el apartado 2.1.3 de la Memoria, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se señala la clase y categoría de destino al cual deben adscribirse los mismos atendiendo a su grado de ejecución.

SECTOR N° 1

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 65.880 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario, servicios de infraestructuras y transportes, industria (categoría 1ª a 5ª) y residencial en hilera categoría unifamiliar para promociones unitarias de conjuntos como mínimo de 10 viviendas (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial categoría plurifamiliar y unifamiliar aislada e industrial (categoría 6ª).

Aprovechamiento medio: 0,50 m²t u.t.c/m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,5461 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,6461 m²t/m²s.

Densidad máxima: 39,16 Viv./Ha.

Capacidad máxima: 258 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

30 % de la edificabilidad residencial.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector n° 1 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado**.

SECTOR N° 2

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 22.760 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario, servicios de infraestructuras y transportes Y residencial en hilera categoría unifamiliar para promociones unitarias de conjuntos como mínimo de 10 viviendas (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, industrial en todas sus categorías, residencial plurifamiliar y residencial unifamiliar aislada.

Aprovechamiento medio: 0,75 m²t utc/m² s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,75 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima global: 0,85 m²t/m²s.

Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

Capacidad máxima: 91 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 09/05/2005 (BOP de Sevilla núm. 203, de 2/09/2005).

No se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-2 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado**.

SECTOR N° 3:

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 135.685 m².

Uso global: residencial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: residencial en línea, categoría unifamiliar.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciario únicamente en la zona indicada como residencial-comercial en el Plano n° 2 de ordenación. (usos permitidos).

- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, industrial categoría 6^a, residencial colectiva, residencial unifamiliar aislada, terciario en el exterior de la zona indicada en el Plano n° 2 de ordenación.

Aprovechamiento medio: 0,71 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,7116 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima global: 0,8116 m²t/m²s.

Densidad máxima: 35,5 Viv./Ha.

Capacidad máxima: 484 Viviendas.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 23/12/2009 (BOP núm. 106, de 11/05/2009).

No se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-3 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado**.

SECTOR N°4:

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 56.300 m².

Uso global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,40 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,40 m²t/m².

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,50 m²t/m² superficie.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-4 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado**.

SECTOR N° 5

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 33.500 m².

Uso global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categorías 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,3570 m²t u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,3570 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima dotacional: 0,10 m²t/m².

Edificabilidad máxima global: 0,4570 m²t/m² s.

Grado de desarrollo:

Pendiente de instrumento de desarrollo.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

Susceptible de cumplimiento.

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-5 tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado**.

SECTOR N° 6

Determinaciones Urbanísticas según las Normas Subsidiarias:

Superficie estimada: 70.684 m².

Uso global: industrial.

Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: industrial categoría 1ª a 5ª.
- Usos complementarios: equipamiento dotacional y espacios libres (usos necesarios); y terciarios y servicios de infraestructuras y transportes (usos permitidos).
- Usos pormenorizados prohibidos: agrícola, residencial en todas las tipologías y categorías e industrial categoría 6ª.

Aprovechamiento medio: 0,60 u.t.c./m²s.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,60 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m²t/m²s.

Edificabilidad máxima global: 0,70 m²t/m²s.

Grado de desarrollo:

Plan Parcial aprobado definitivamente: 13/07/2006 (BOP de Sevilla núm. 118, de 28/10/2006).

Se han aprobado los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

Estado de ejecución: No se han iniciado las obras de urbanización.

Adecuación a los estándares del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No procede su análisis (artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

Reservas para viviendas protegidas, según el artículo 10.1.A.b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

No sujeto.

Clase y categoría de destino según la adaptación:

De acuerdo con el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, el Sector SR-6 tiene la consideración de **suelo urbanizable ordenado**.

CAPÍTULO 8. SUELO NO URBANIZABLE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PEÑAFLOR. CLASE Y CATEGORÍA DE DESTINO.

- 8.1. CRITERIO DE ADSCRIPCIÓN A CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.
- 8.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

8.1. CRITERIO DE ADSCRIPCIÓN A CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.1.4 de la Memoria General, y según el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, constituyen suelo no urbanizable o rústico los terrenos así clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñafior, si bien habrán de adscribirse a cada una de las categorías que se señalan en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con ocasión de la adaptación parcial del instrumento de planeamiento general a esta Ley.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñafior contemplan dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección del Medio Natural: se corresponde con el territorio del término municipal de Peñafior clasificado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla como “Complejo Serrano de Interés Ambiental, sierra Morena Central”. Posee un interés principalmente ecológico, ya que se presenta en su mayor parte como un ecosistema bien conservado. El encinar asociado en el Sur al acebuche y al palmito, y al Norte al alcornoque, quejigo y jaras. Destaca la ganadería extensiva en amplias dehesas. Además, hay algunos puntos con olivar y pinos.
- Suelo no urbanizable de especial protección forestal: constituyen este suelo espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente, presentan un importante interés productivo. Se trata de una amplia franja en torno a los límites del Complejo Serrano, que sirve de barrera y área de transición hacia otras áreas.
- Suelo no urbanizable de especial protección de regadío: incluye todas las áreas agrícolas de regadío del término municipal, dado su alto valor agrológico.
- Suelo no urbanizable de especial protección hidrológica: constituyen las zonas correspondientes a los cauces de riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.
- Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica: áreas delimitadas para propiciar la salvaguarda y conservación de la importante cantidad de yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y que, en la mayoría de los casos, están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar su valor real. A los efectos urbanísticos, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1.985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.
- Suelo no urbanizable de especial protección del sistema general viario: constituido por un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, y cuya anchura se define en base a lo establecido en las legislación sectorial de carreteras y ferrocarriles.
- Suelo no urbanizable genérico: incluye el de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Como consecuencia de la presente adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Peñafior a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los criterios a seguir para la adscripción de terrenos a la clase de suelo no urbanizable son los que se recogen en el artículo 46 de la citada norma:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbre así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de

Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser necesario para el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que se otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

De acuerdo con estos criterios, el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, distingue, dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a), b) e i) del artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 7 de diciembre, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado 1 del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluye aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Teniendo en cuenta los criterios de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, anteriormente expuestos, así como las categorías por ella ordenadas, dentro del suelo no urbanizable del municipio de Peñaflor se distingue:

- a) **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, ente los que se incluyen los siguiente terrenos:
 - Los que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demanda, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - Los sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.
- b) **Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística**:
 - Aquellos que tienen un régimen especial de protección otorgado directamente por el instrumento de planeamiento por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- c) **Suelo no urbanizable carácter natural o rural**, comprendido por los terrenos cuyo destino primordial, que no es otro que el agropecuario, deba ser mantenido por:

- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.
- d) Pertenecen a la categoría de **suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica** los siguientes ámbitos:
- Las vías pecuarias ubicadas dentro del término municipal:
 1. Vereda de Sevilla
 2. Cañada Real Soriana o de Castilla
 3. Vereda de la Dehesilla
 4. Verdea de Majadas Altas al Collado Almenara
 5. Vereda de Lora del Río a Puebla de los Infantes
 6. Cordel de Hornachuelos y Puerto Almenara
 7. Vereda Cabeza del Pino
 8. Cordel de la Cantera
 - La zona de protección de carreteras.
 - Los terrenos comprendidos en la zona o arqueológica “Ciudad romana de Celti”.
 - Los cauces de riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.
- e) En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística se encuentran:
- Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento como de especial protección forestal.
- f) **Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado:** incluirá aquellos suelos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar

Los demás terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no pertenezcan a las categorías arriba señaladas, configuran el suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

8.2. ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL USO RESIDENCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

En virtud de la legislación aplicable al momento de la elaboración de las Normas Subsidiarias de Peñaflor, en el Título V de las Normas Urbanísticas se contempla como uso permitido, con determinadas condiciones, el residencial en viviendas familiares aisladas.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supone una importante restricción en este aspecto, pues con carácter general se prohíbe el uso residencial en suelo no urbanizable, incluso si se desarrolla en viviendas unifamiliares aisladas. La Ley únicamente permite su implantación cuando ésta quede justificada y esté vinculada a un destino agrícola, forestal o ganadero (artículo 52.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

Otra importante novedad de la Ley andaluza se refiere al procedimiento de aprobación de la implantación de usos residenciales unifamiliares en suelo no urbanizable, pues de conformidad con el citado artículo 52.B) de la Ley 7/2002, no bastará únicamente con el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, sino que además precisará de la aprobación previa del proyecto de actuación en el que se acredite la necesidad justificada de la vivienda unifamiliar y su vinculación al uso agropecuario o forestal de los terrenos.

Esta regulación legal - que es de directa e inmediata aplicación desde la entrada en vigor de la Ley, por estar ubicada en su Título II-, tiene una significativa incidencia en la regulación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Peñaflor.

Por tanto, en la Normativa urbanística adaptada se especifica que el uso residencial en suelo no urbanizable sólo es autorizable cuando concurren las condiciones legales exigidas por el artículo 52.B) de la Ley 7/2002, sin que pueda tener cabida otro tipo de uso residencial que no esté vinculado a la explotación agropecuaria de los terrenos.

CAPÍTULO 9. SISTEMAS GENERALES

- 9.1. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.
- 9.2. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.
- 9.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.
- 9.4. SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

9.1 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Como ha quedado señalado esta adaptación parcial, las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor no señalan ni identifican con precisión qué dotaciones o equipamientos tienen la consideración de Sistemas Generales, o cuanto menos, se identifican atendiendo a un criterio que debe ser objeto de reconsideración según la funcionalidad que tienen cada uno de los elementos. En consecuencia, de conformidad con las determinaciones sustantivas exigibles para los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a este documento de Adaptación parcial concretar y dilucidar cuáles de estas dotaciones y equipamientos son susceptibles de conformar la red de sistemas generales por concurrir en estos terrenos, construcciones o edificaciones las condiciones de coherencia, funcionalidad y accesibilidad necesarias y exigibles para la red de sistemas generales. Por tanto, se han identificado como tal aquéllos espacios o elementos con una entidad adecuada y suficiente para servir a una población más amplia de la que reside o desarrolla sus funciones en el ámbito en el que dicho equipamiento o dotación se emplaza.

De conformidad con estos criterios, en la adaptación parcial se identifican expresamente cuáles son los terrenos, construcciones o edificaciones que constituyen la red de sistemas generales y, en consecuencia, forman parte de las determinaciones estructurales según lo dispuesto en el artículo 10.1.A.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A estos efectos, se distinguen los sistemas generales con expresa indicación de cuáles conforman la red de espacios libres, los destinados a la presentación de servicios públicos, y los que constituyen la red de infraestructuras.

9.2. PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES.

Según se contiene en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, *“los módulos a aplicar, tanto en equipamiento comunitario como en espacios libres, se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda, por lo que para el cálculo de Parque urbano de Sistema General, en proporción de 5 m²/hab., utilizaremos el tamaño medio familiar extrapolado a 1.997, es decir, 3,3 personas familia, y aplicándole un factor corrector correspondiente al número de viviendas por familia, cuyo valor es 1,16. El módulo homogenizado resultará por tanto, para el Sistema General de Espacios Libres, como sigue:*

$$5 \times 3,3 = 14,2 \text{ m}^2 \text{ de suelo/vivienda}”$$

1,16

Para el cómputo actualizado del estándar de espacios libres contemplado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se sustituye el coeficiente de personas/familia por el de habitantes/vivienda contenido en la Orden de 29 de septiembre de 2008 que regula el coeficiente para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Asimismo, se elimina el factor corrector correspondiente a viviendas por familia por no estar previsto en la normativa vigente.

De este modo:

$$\frac{14,2 \text{ m}^2 \text{ de suelo/vivienda}}{2,4 \text{ hab./vivienda}} = 5,92 \text{ m}^2 \text{ de suelo/hab.}$$

Por tanto, aplicando al estándar previsto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los coeficientes previstos en la normativa vigente, se obtiene un estándar de 5,92 m²/hab., superior al previsto en las propias Normas Subsidiarias (5m²/hab.) y al mínimo exigido conforme al artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Todo ello, sin perjuicio de que en la documentación gráfica se respeten los espacios libres que las Normas Subsidiarias identifica como sistemas generales:

- Parque Blanca
- Parque del Guadalquivir
- Parque Arroyo del Conejo Yacimiento Arqueológico de Celti
- Plaza de la Libertad
- Espacio Libre y Zona de Recreo del núcleo urbano de Vegas de Almenara
- Plaza Mayor y anexos de la Plaza Mayor del núcleo urbano de Las Veredas

9.3. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflor, en virtud de la funcionalidad de las redes existentes, identifican los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras siguientes:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- Variante de la Carretera CC-431
- Carretera a La Vereda
- Carretera CC-431
- Carretera a la Presa de Peñaflores
- Carretera SE-1401
- Trazado del Tren de Alta Velocidad

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

- Red General de abastecimiento de aguas.
- Colectores de Saneamiento.
- Red Eléctrica de Alta Tensión.
- Depósitos
- Presa del Retortillo
- Canal del Bembézar

9.4. SERVICIOS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

De conformidad con la redacción original de las Normas Subsidiarias del Municipio de Peñaflores y se deriva del cumplimiento de sus determinaciones, se identifican los sistemas generales de dotaciones y equipamientos que a continuación se relacionan que, en total, suman 82.298,46 m²:

9.4.1. De carácter Institucional:

- Ayuntamiento de Peñaflores
- Casa de la Juventud
- Mercado de Abastos
- Cámara Agraria
- Cuartel de la Guardia Civil

9.4.2. De carácter Técnico:

- Cementerio Municipal
- Estación de Ferrocarril
- Oficina de Correos

9.4.3. De carácter religioso:

- Iglesia de San Luis del Monte
- Ermita de los Santos Mártires

9.4.4. De carácter Docente.

- CEI Pedro Parías
- CEP Pedro Parías
- Guardería de La Santa Cruz
- IES Virgen de Villadiego

9.4.5. Sanitario Asistencial.

- Centro de Salud
- Club de Ancianos

9.4.6. Deportivo.

- Polideportivo Municipal.

9.4.7. Cultural.

- Casa de la Cultura
- El Higuero

CAPÍTULO 10. ADAPTACIÓN DE LOS CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.

10.1. PROGRAMACIÓN PROPUESTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

10.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN.

10.3. CRITERIO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

10.1. PROGRAMACIÓN PROPUESTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.1.j) del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, - cuerpo normativo que en virtud de la Ley andaluza 1/1997, de 18 de junio, era de aplicación cuando se aprobaron las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Peñaflo-, las Normas Subsidiarias municipales habrían de establecer el “orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución”. En virtud de este precepto, en las Normas Subsidiarias de Peñaflo se establece la fijación de unos plazos de ordenación de los respectivos ámbitos del suelo apto para urbanizar, así como las consecuencias que podrían deducirse en caso de inobservancia de esos plazos.

El artículo 247 de las Normas Urbanísticas, que regula estos plazos de ordenación, dispone:

“Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias:

1º Periodo de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 18 meses y Aprobación Definitiva, antes de 2 años: Plan Parcial S2 y Plan Parcial S-3.

2º Periodo de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años. Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias: Plan Parcial S-1, Plan Parcial S-4 y Plan Parcial S-5”.

10.2. GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA PROGRAMACIÓN.

Se han superado los plazos previstos en la programación de las unidades de ejecución de suelo urbano y en todos los sectores de suelo apto para urbanizar, si bien, en muchos casos tan sólo resta la ejecución o, en su caso, recepción de las obras de urbanización.

Por tanto, procede realizar la actualización de la organización temporal de la modificación, tomando como referencia el horizonte de la aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñaflo, a cuya fecha de aprobación habrán de estar desarrollados o en avanzada fase de ejecución todas las áreas y sectores que aún no están recibidos e incorporados.

De los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tienen aprobado el planeamiento de desarrollo los siguientes ámbitos: Sector nº 2, Sector nº 3 y Sector nº 6.

De los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tan sólo tiene aprobado los instrumentos de gestión urbanística el Sector 6.

Ninguno de los ámbitos de suelo urbano, considerado como no consolidado, y de suelo apto para urbanizar, considerado como urbanizable, tienen iniciada la ejecución de las obras de urbanización.

Por tanto, procederá actualizar la programación de estos ámbitos conforme a lo establecido en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

10.3. CRITERIO DE ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Según el artículo 3.2, apartado g), del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la Adaptación parcial habrá de contener las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Respecto de las determinaciones de carácter estructural susceptible de programación ha de mencionarse la asignación de plazos de ordenación y ejecución de las áreas y sectores que aún no están desarrollados, pues como ya ha quedado expresado, los plazos originales que contemplaban las Normas están desfasados o han llegado a su fase de consunción.

Se estima como plazo horizonte el de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Peñaflo, que actualmente se encuentra en fase de redacción (el Avance de planeamiento todavía no ha sido sometido a información pública), fecha en la que habrán de estar en fase de ejecución material todos y cada uno de los ámbitos que están pendiente de cumplir los presupuestos de ordenación que legitiman la fase de ejecución, o que teniendo aprobado el planeamiento de desarrollo no han comenzado la ejecución material de la urbanización. Acogiendo una estimación temporal holgada, se fija un plazo límite de 24 meses para iniciación de la ejecución material de las respectivas áreas y sectores, fijando un plazo de 12 meses para que los ámbitos de ordenación que aún no tiene aprobada la ordenación detallada suficiente para

legitimar la fase de ejecución, obtengan la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento necesario.

Salvo que en la tramitación del expediente administrativos se haya determinado otros plazos menores para el impulso del mismo, el plazo de 12 meses será de aplicación subsidiaria a los sectores que ya han iniciado la tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo pero que aún están pendientes de la subsanación de deficiencias.

De lo anteriormente, expuesto, resulta la siguiente actualización de la programación:

<i>Ámbito</i>	<i>Ordenación detallada</i>	<i>Inicio de ejecución material</i>
UE-1	12 meses	24 meses
UE-2	12 meses	24 meses
PE-1	12 meses	24 meses
PE-2	12 meses	24 meses
S-1	12 meses	24 meses
S-2	-	24 meses
S-3	-	24 meses
S-4	12 meses	24 meses
S-5	12 meses	24 meses
S-6	-	24 meses

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

CERTIFICACIONES

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO DE
PLANEAMIENTO GENERAL DEL
MUNICIPIO DE PEÑAFLOR A LA LEY 7/2002, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA

DOCUMENTO N° IV.- NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

I.- NORMATIVA GENERAL.

TÍTULO I. - DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA. ÁMBITO DE APLICACIÓN. VIGENCIA.

- Artículo 1.- Naturaleza jurídica.
- Artículo 2.- Ámbito territorial.
- Artículo 3.- Vigencia.
- Artículo 4.- Revisión.
- Artículo 5.- Modificación.
- Artículo 6.- (sin contenido).

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

- Artículo 7.- Clases y categorías de suelo.
- Artículo 8.- Determinaciones de cada clase y categoría de suelo.

SECCIÓN 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 9.- Elementos fundamentales.
- Artículo 10.- Los usos del suelo.
- Artículo 11.- Los Sistemas: definición y clasificación.
- Artículo 12.- Obtención de suelo para Sistemas.
- Artículo 13.- Ejecución de los Sistemas.
- Artículo 14.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.
- Artículo 15.- Sistema general y local de Equipamiento Comunitario.
- Artículo 16.- Sistema de Espacios Libres: definición y características.

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

- Artículo 17.- Disposiciones generales.
- Artículo 18.- Zonificación y Calificación.

SECCIÓN 4.- DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

- Artículo 18 (bis).- Coeficiente de homogeneización vivienda libre-vivienda protegida.

CAPÍTULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.

- Artículo 19.- Documentación.
- Artículo 20.- Obligatoriedad e interpretación.
- Artículo 21.- Disposiciones de carácter general.
- Artículo 22.- Desarrollo obligatorio.
- Artículo 23.- Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Artículo 24.- Determinaciones de los Planes Parciales y de los Planes Especiales.
- Artículo 25.- Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 26.- Condiciones generales de las obras de urbanización.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

- Artículo 27.- Derechos y deberes de los propietarios.

SECCIÓN 2.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO: LICENCIAS.

- Artículo 27 (bis).- Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.

TÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.**

- Artículo 28.- Definiciones.
- Artículo 29.- Parcela mínima edificable.
- Artículo 30.- Superficie edificable. Profundidad edificable.
- Artículo 31.- Tipología de la edificación. Definiciones.
- Artículo 32.- Regulación de las tipologías.
- Artículo 33.- Viviendas interiores.
- Artículo 34.- Estética y composición de las edificaciones.
- Artículo 35.- Materiales de cubierta.
- Artículo 36.- Materiales de fachada.
- Artículo 37.- Huecos.
- Artículo 38.- Retranqueos.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Artículo 39.- Altura de la edificación.
- Artículo 40.- Altura de pisos.
- Artículo 41.- Altura libre de pisos.
- Artículo 42.- Planta baja.
- Artículo 43.- Sótanos.
- Artículo 44.- Planta de piso.
- Artículo 45.- Altura máxima de la edificación.
- Artículo 46.- Áticos.
- Artículo 47.- Vuelos.
- Artículo 48.- Patios cerrados.
- Artículo 49.- Cubiertas en patios cerrados.
- Artículo 50.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

- Artículo 51.- Condiciones mínimas.
- Artículo 52.- Chimeneas de ventilación.

CAPÍTULO IV.- OBRAS EN EDIFICIOS.

- Artículo 53.- Obras en edificios fuera de ordenación.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.

- Artículo 54.- Clasificación.
- Artículo 55.- Simultaneidad de usos.
- Artículo 56.- Usos principales, complementarios y prohibidos.
- Artículo 57.- Residencial.
- Artículo 58.- Terciario.
- Artículo 59.- Uso Industrial.
- Artículo 60.- Equipamiento Dotacional.
- Artículo 61.- Uso Agrícola.
- Artículo 62.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Artículo 63.- Usos no conformes.
- Artículo 64.- Usos.
- Artículo 65.- Transformación de usos.

II.- NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.**TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.****CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES.**

- Artículo 66.- Definición y Delimitación.
- Artículo 67.- Zonificación.
- Artículo 68.- Desarrollo de las normas.
- Artículo 69.- Edificaciones existentes.
- Artículo 70.- Nuevas edificaciones.
- Artículo 71.- Condiciones de Equipamiento.
- Artículo 72.- Aparcamientos obligatorios.

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

- Artículo 73.- Definición y delimitación.
- Artículo 73 (bis).- Uso, edificabilidad y densidad global.
- Artículo 74.- Condiciones de uso.
- Artículo 75.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL EN LÍNEA.

- Artículo 76.- Definición y delimitación.
- Artículo 77.- Condiciones de uso.
- Artículo 78.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL.

- Artículo 79.- Definición y delimitación.
- Artículo 79 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona III “Residencial en Línea con Tolerancia Industrial”.
- Artículo 80.- Condiciones de uso.
- Artículo 81.- Condiciones de Edificación.
- Artículo 82.- Cambio de uso.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL EN HILERA.

- Artículo 83.- Definición y delimitación.
- Artículo 83 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad de la Zona IV “Residencial en Hilera”.
- Artículo 84.- Condiciones de uso
- Artículo 85.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

- Artículo 86.- Definición y delimitación.
- Artículo 87.- Condiciones de uso.
- Artículo 88.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - ESPACIOS LIBRES.

- Artículo 89.- Definición y delimitación.
- Artículo 90.- Condiciones de uso.
- Artículo 91.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - INDUSTRIAL.

- Artículo 92.- Definición y delimitación.
- Artículo 92 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona VII.
- Artículo 93.- Condiciones de uso.
- Artículo 94.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO IX.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS URBANAS DE VEGAS DE ALMENARA Y LA VEREDA.

- Artículo 95.- Definición y delimitación.
- Artículo 95 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de las Zonas urbanas de Vegas de Almenara y la Vereda.
- Artículo 96.- Condiciones de uso.
- Artículo 97.- Condiciones de edificación.

CAPÍTULO X.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO.

- Artículo 98.- Definición y clasificación.
- Artículo 99.- Unidades de Ejecución.
- Artículo 100.- Aprovechamiento subjetivo y Aprovechamiento medio.

- Artículo 101.- Unidad de Ejecución UE-1.
- Artículo 102.- Unidad de Ejecución UE-2.
- Artículo 103.- Unidades de Ejecución - Planes Especiales.
- Artículo 104.- Plan Especial Guadalquivir. PE-1.
- Artículo 105.- Plan Especial PE-2.
- Artículo 106.- Actuaciones aisladas.
- Artículo 107.- Proyectos de urbanización.

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 108.- Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.
- Artículo 109.- División en Zonas y Sectores.
- Artículo 110.- Plazos.
- Artículo 111.- Incumplimiento de los plazos. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.
- Artículo 112.- Costes de urbanización.
- Artículo 113.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.
- Artículo 114.- Régimen jurídico transitorio.
- Artículo 115.- Áreas de Reparto, Aprovechamiento medio y Aprovechamiento subjetivo.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 1.

- Artículo 116.- Definición, caracterización y superficie.
- Artículo 117.- Objetivos.
- Artículo 118.- Condiciones de uso.
- Artículo 119.- Nivel de intensidad.
- Artículo 120.- Condiciones de edificación.
- Artículo 121.- Condiciones de las infraestructuras.
- Artículo 122.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.
- Artículo 123.- Dotaciones mínimas.

- Artículo 124.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del aprovechamiento del sector.

CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 2.

- Artículo 125.- Definición, caracterización y superficie.
- Artículo 126.- Objetivos.
- Artículo 127.- Condiciones de uso.
- Artículo 128.- Nivel de intensidad.
- Artículo 129.- Condiciones de edificación.
- Artículo 130.- Condiciones de las infraestructuras.
- Artículo 131.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.
- Artículo 132.- Dotaciones mínimas.
- Artículo 133.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 3.

- Artículo 134.- Definición, caracterización y superficie.
- Artículo 135.- Objetivos.
- Artículo 136.- Condiciones.
- Artículo 137.- Zonificación.
- Artículo 138.- Nivel de intensidad.
- Artículo 139.- Capacidad residencial.
- Artículo 140.- Parcelación.
- Artículo 141.- Tipología edificatoria.
- Artículo 142.- Implantación.
- Artículo 143.- Volumen.
- Artículo 144.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.
- Artículo 145.- Condiciones de las infraestructuras.
- Artículo 146.- Dotaciones mínimas.
- Artículo 147.- Cesiones obligatorias y gratuitas.
- Artículo 148.- Distribución del aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO V.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 4.

- Artículo 149.- Definición, caracterización y superficie.
Artículo 150.- Objetivos.
Artículo 151.- Condiciones de uso.
Artículo 152.- Nivel de intensidad.
Artículo 153.- Condiciones de Edificación.
Artículo 154.- Condiciones de las infraestructuras.
Artículo 155.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.
Artículo 156.- Dotación mínimas.
Artículo 157.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO VI.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 5

- Artículo 158.- Definición, caracterización y superficie.
Artículo 159.- Objetivos.
Artículo 160.- Condiciones de uso.
Artículo 161.- Nivel de intensidad
Artículo 162.- Condiciones de edificación.
Artículo 163.- Condiciones de las infraestructuras.
Artículo 164.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.
Artículo 165.- Dotaciones mínimas.
Artículo 166.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector.

CAPÍTULO VII.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 6

- Artículo 158 (bis).- Definición, caracterización y superficie.
Artículo 159 (bis).- Objetivos.
Artículo 160 (bis).- Condiciones de uso.
Artículo 161 (bis).- Nivel de intensidad
Artículo 162 (bis).- Condiciones de edificación.
Artículo 163 (bis).- Condiciones de las infraestructuras.
Artículo 164 (bis).- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Artículo 165 (bis).- Dotaciones mínimas.
Artículo 166 (bis).- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector.

TÍTULO V.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.**

- Artículo 167.- Definición
Artículo 168.- Ámbito de aplicación.
Artículo 169.- Categorías.
Artículo 170.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.
Artículo 171.- Régimen del Suelo No Urbanizable.
Artículo 172.- Parcelación urbanística.
Artículo 173.- Segregación de fincas.
Artículo 174.- Concepto de núcleo de población.
Artículo 175.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

- Artículo 176.- Normas de carácter general.
Artículo 177.- Condiciones de la edificación.
Artículo 178.- Condición aislada de las edificaciones.
Artículo 179.- Cierres de fincas.
Artículo 180.- Condiciones higiénicas.
Artículo 181.- Condiciones estéticas de la edificación.

CAPÍTULO III.- REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

- Artículo 182.- Tipos de usos, actividades y construcciones.
Artículo 183.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes normal y excepcional.
Artículo 184.- Clases de usos.

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.

Artículo 185.- Concepto y categorías.

SECCIÓN 2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.

Artículo 186.- Concepto y categorías.

SECCIÓN 3.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 187.- Concepto y categoría.

Artículo 188.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 189.- Obras Públicas e Infraestructuras.

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 190.- Vivienda familiar. Concepto y categoría.

Artículo 191.- La condición de aislada.

Artículo 192.- Condiciones generales.

Artículo 193.- Condiciones de emplazamiento.

Artículo 194.- Condiciones de acceso.

Artículo 195.- Edificaciones auxiliares.

Artículo 196.- Condiciones estéticas.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.

Artículo 197.- Concepto y categorías.

Artículo 198.- Industrias. Condiciones de implantación.

Artículo 199.- Industrias extractivas.

Artículo 200.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuario.

Artículo 201.- Gran Industria. Clasificación.

Artículo 202.- Gran Industria propiamente dicha.

Artículo 203.- Industrias Peligrosas o nocivas.

Artículo 204.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCARIOS.

Artículo 205.- Concepto y categoría.

Artículo 206.- Condiciones generales.

Artículo 207.- Características particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

SECCIÓN 7.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 208.- Condiciones generales.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DEL MEDIO NATURAL.

Artículo 209.- Caracterización.

Artículo 210.- Normas de carácter general.

Artículo 211.- Régimen particular de usos.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DE INTERÉS FORESTAL.

Artículo 212.- Caracterización.

Artículo 213.- Normas de carácter general.

Artículo 214.- Régimen particular de usos.

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DE REGADÍO.

- Artículo 215.- Caracterización.
 Artículo 216.- Normas de carácter general.
 Artículo 217.- Régimen particular de usos.
- SECCIÓN 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.**
- Artículo 218.- Caracterización y normas generales.
 Artículo 219.- Régimen particular de usos.
- SECCIÓN 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE ESPECIAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.**
- Artículo 220.- Caracterización y normas.
- SECCIÓN 6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**
- Artículo 221.- Caracterización.
 Artículo 222.- Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.
- SECCIÓN 7.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.**
- Artículo 223.- Caracterización.
 Artículo 224.- Vías de comunicación. Normas de carácter general.
 Artículo 225.- Ferrocarriles. Normas de carácter general.
- SECCIÓN 8.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: VÍAS PECUARIAS.**
- Artículo 225 (bis).- Caracterización.

Artículo 225 (ter).- Normas de carácter general.

CAPÍTULO V.- PLANEAMIENTO A EJECUTAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 226.- Plan Especial. Parque del Arroyo del Conejo – PE-3.

III.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO IV.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

- Artículo 227.- Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.
 Artículo 228.- Suelo afectado por la legislación de Ferrocarriles.
 Artículo 229.- Suelo afectado por la legislación de líneas de energía eléctrica.
 Artículo 230.- Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.
 Artículo 231.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.
 Artículo 231 (bis).- Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente.

CAPÍTULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

- Artículo 232.- Protección.
 Artículo 233.- Expedientes de tramitación.
 Artículo 234.- Clasificación del Patrimonio.
 Artículo 235.- Protección del Patrimonio.
 Artículo 236.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico, declarados B.I.C. Grado I, Nivel I. Protección Integral.

- Artículo 237.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I, Nivel II. Protección Integral.
- Artículo 238.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II. Protección Estructural.
- Artículo 239.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Edificaciones y Espacios Urbanos. Grado III. Protección Ambiental.
- Artículo 240.- Definición de los tipos de obra.
- Artículo 241.- Tramitación.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN 1.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

- Artículo 242.- Protección.

SECCIÓN 2.- ZONA ARQUEOLÓGICA DE CELTI.

- Artículo 243.- Delimitación.
- Artículo 244.- Normas especiales de protección.

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

- Artículo 245.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de normas subsidiarias).
- Artículo 246.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.
- Artículo 247.- Plazo.

I.- NORMATIVA GENERAL.**TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.****CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA. ÁMBITO DE APLICACIÓN. VIGENCIA.****Artículo 1.- Naturaleza jurídica.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación, completando el planeamiento general vigente.

Artículo 2.- Ámbito territorial.

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

Artículo 3.- Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y habiendo entrado en vigor el día de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las innovaciones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dichos documentos serán, en función del alcance de su contenido, alguno de los siguientes: Revisión total, Revisión parcial o Modificación.

Artículo 4.- Revisión.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) consiste en la ordenación integral de la ordenación establecida por éste, y,

en todo caso, en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo.

Artículo 5.- Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) no encuadrables en la revisión total o parcial, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.

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

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbanos o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitará la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo 6.- (sin contenido)

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 7.- Clases y categorías de suelo. (O.E.)

De conformidad con lo señalado en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el término municipal de Peñaflores se clasifica en:

- Suelo Urbano, con dos categorías:
 - Consolidado
 - No consolidado
- Suelo Urbanizable, con tres categorías:
 - Ordenado
 - Sectorizado
 - No sectorizado
- Suelo No Urbanizable, con las categorías:
 - De especial protección por legislación específica
 - De especial protección por la planificación territorial o urbanística
 - De carácter natural o rural
 - Del Hábitat Rural Diseminado.

La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, nº 1 "Estructura General y Orgánica del Territorio", escala 1/25.000, nº 5 "Clasificación de Suelo", escala 1/2.000, así como en los planos ORD_01, ORD_02 PF y ORD_02 VA VE.

La delimitación y regulación de las categorías de especial protección tienen carácter estructural.

Artículo 8.- Determinaciones de cada clase y categoría de suelo.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Plan General establece la ordenación estructural del término municipal de Peñaflores, así como la ordenación pormenorizada preceptiva y, en su caso, potestativa que corresponda a cada clase y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano Consolidado, el Plan General define con carácter preceptivo las siguientes determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, con sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitan las áreas de reparto correspondientes y sus aprovechamientos medios.

Asimismo, con carácter potestativo, el Plan General podrá disponer la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, con sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

3. En el Suelo Urbanizable Ordenado, el Plan General dispondrá la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, con sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General determina los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos, densidades y edificabilidades globales. En esta categoría de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con el Plan General, y en todo el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. En Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan General determina los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se precediese a su sectorización.

6. En Suelo No Urbanizable, el Plan General señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal. Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

SECCIÓN 2.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Artículo 9.- Elementos fundamentales. (O.E.)

Los elementos fundamentales de ordenación estructural, son los grafiados en los Planos 1y 4 de Ordenación y en los Planos ORD_01, ORD_02 PF, ORD_02 VA VE, ORD_03, ORD_04, ORD_05 PF, ORD_05 VA VE y ORD_06 PF, en los que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

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

Artículo 10.- Los usos del suelo. (O.E.)

El Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales, densidades y edificabilidad admisible en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.- Los Sistemas: definición y clasificación. (O.E.)

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se

dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1, 4, 7, 13 y 15 y en los Planos ORD_01, ORD_04, ORD_05 PF, ORD_05 VA VE, los sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento comunitario e Instalaciones e Infraestructuras.

Artículo 12.- Obtención de suelo para Sistemas. (O.E.)

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre respecto de ulteriores innovaciones del instrumento de planeamiento.
2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento, cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº 6 de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable Sectorizado, aún cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación, cuando no son den los supuestos señalados en el párrafo anterior y no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.
3. En todo caso, los Planes que desarrollen al Plan General (adaptación de Normas Subsidiarias) deberán respetar la situación de los sistemas grafiados en los Planos de Ordenación 7, 13 y 15 y en los Planos ORD_01, ORD_04, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE.

Artículo 13.- Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o Especiales, o mediante obras públicas ordinarias, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución, un Plan Parcial o un Plan Especial. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto de ulteriores innovaciones del instrumento de planeamiento.

Artículo 14.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas. (O.E.)

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.
2. Se incluyen en este Sistema General, la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local y las Líneas de Ferrocarril.
3. Los suelos vinculados a los Sistemas Generales de Comunicaciones, se verán afectados por la legislación específica correspondiente:
 - o Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
 - o Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - o Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
 - o Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
 - o Ley 2/2003, de 12 mayo, de Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
 - o Ley 39/2003, de 17 noviembre, del Sector Ferroviario.
 - o Ley 9/2006, de 26 diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

b) Sistema General de Infraestructuras.

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

- o Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.
- o Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.
- o Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.
- o Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

Artículo 15.- Sistema general y local de Equipamiento Comunitario. (O.E.)

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y local definidos en el Plano de Ordenación 6 y en los Planos ORD_4, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE.

2. Usos admitidos:

- a) Docente: Centros docentes para Preescolar, Educación Primaria, Educación Especial, Formación Profesional, Educación Secundaria y Bachillerato.
- b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.
- c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general.
- d) Cultural: Biblioteca y centros culturales.
- e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.
- f) Institucional: Ayuntamiento, etc.
- g) Servicios Técnicos: Cementerio, Mercado Municipal, etc.
- h) Religioso.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano ORD_04, se deberán a dicho uso.

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

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

Artículo 16.- Sistema de Espacios Libres: definición y características. (O.E.)

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificable, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.
2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie. Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva a edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.
3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo de las Normas, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

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

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Artículo 17.- Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, un uso pormenorizado y tipología según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas, se formula de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en el ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 18.- Zonificación y Calificación. (O.E.)

Las Zonas del Plan General comprenderán los usos pormenorizados y la tipología edificatoria que, según su régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:
 - Zona I. Residencial Casco Antiguo.
 - Zona II. Residencial en línea.
 - Zona III. Residencial en línea con tolerancia industrial.
 - Zona IV. Residencial en hilera.
 - Zona V. Equipamiento Dotacional.
 - Zona VI. Espacios Libres.
 - Zona VII. Industrial.
 - Zona Urbana de Vegas de Almenara.
 - Zona Urbana de La Vereda.

La delimitación espacial de cada una de las zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación nº 7 para Peñaflo, nº 13 para Vegas de Almenara y nº 15 para La Vereda.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.

- Residencial en línea
- Residencial Comercial
- Equipamiento Dotacional.
- Industrial
- Espacios Libres.

3. Suelo No Urbanizable.

- De Especial Protección por legislación específica:
 - o Arqueológica.
 - o Hidrológica.
 - o Del Sistema General de Comunicaciones.
 - o Vías pecuarias
- De Especial Protección por la planificación territorial o urbanística:
 - o Del Medio Natural.
 - o Forestal.
 - o De Regadío.
 - o Del Hábitat Rural Diseminado.
- De carácter rural o natural

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo, se regulan por el Título V de estas Normas.

SECCIÓN 4.- DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.**Artículo 18 (bis).- Coeficiente de homogeneización vivienda libre-vivienda protegida. (O.E.)**

Para compensar a los propietarios de los suelos destinados a vivienda protegida, conforme a lo establecido en el art. 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establece en el documento de adaptación parcial el coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7 respecto a la vivienda libre.

CAPÍTULO III.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.**Artículo 19.- Documentación.**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) contiene los siguientes documentos:

- I. Memoria General.
- II. Documentación gráfica.
- III. Anexo de certificaciones de la Secretaría General del Ayuntamiento de Peñafior.
- IV. Anexo de Normas Urbanísticas adaptadas.

Artículo 20.- Obligatoriedad e interpretación.**1. Obligatoriedad:**

- a) El presente Plan General de Ordenación Urbana (adaptación de Normas Subsidiarias) obliga a la Administración y a los administrados.
- b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).
- c) Los órganos y entidades de las diferentes administraciones públicas que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Peñafior, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General y demás disposiciones municipales.

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previenen los apartados 2 y 3 del artículo 170 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

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

En caso de discordancia entre Planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/2.000 sobre la 1/25.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre cualquier otro, siempre dentro de la misma escala.

Artículo 21.- Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley, en los Reglamentos y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 22.- Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado y mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por el presente Plan General en Suelo Urbano.

2. Será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 precedente.

Artículo 23.- Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, según lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos que la desarrollan y disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria, así como a las determinaciones específicas de estas Normas que les sean de aplicación.

Artículo 24.- Determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructuras del territorio, ejecución de Sistemas Generales, a la mejora del medio rural y natural y a actuaciones de interés público en suelos con el régimen del no urbanizable que por su entidad deban ser habilitadas por Plan Especial, de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los reglamentos que la desarrollan, así como la legislación específica que les sea aplicable, en particular, la Ley 2/1989 de 18 de julio de Inventario de los Espacios Naturales Protegidos.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal, ateniéndose a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 25.- Ejercicio de la facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano Consolidado:

- a. El Suelo Urbano Consolidado se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.

Se considerará solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística y cuenten como mínimo con los servicios a los que se refiere los apartados 3 y 4 del artículo 148 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- b. Igualmente, conforme a los artículos 98.4 y 149.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.
 - c. El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable
- a. En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:
 - 1. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
 - 2. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de diciembre, para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.
 - 3. Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación, ateniéndose a los puntos b) y c) del apartado 1 de este artículo.
 - b. (sin contenido)
3. En Suelo No Urbanizable:

Solo se permitirán las siguientes actuaciones:

- a. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) y legislación aplicable en materia de medio ambiente.
- b. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplearse en el medio rural.
- d. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Artículo 26.- Condiciones generales de las obras de urbanización.

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

- En cuanto a la Red Viaria:
 - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
 - Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
 - Instrucción 1/2009, de 30 de junio, de la Dirección General de Infraestructuras Viarias, sobre Seguridad Vial en la Red de Carreteras de Andalucía.
 - Instrucción para el diseño de firmes de la red de carreteras de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, 2009.

- Recomendaciones técnicas para el diseño y ejecución de sistemas viarios en medios sensibles. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía, 2009.
- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:
 - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
 - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
 - Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
 - Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
 - Decreto 120/91, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía.
- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:
 - Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
 - Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.
 - Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
 - Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

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

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los Planos 1 y 2 de Ordenación y los Planos ORD_01, ORD_04, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la comisaría de Aguas.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

Artículo 27.- Derechos y deberes de los propietarios. (O.E.)

Al contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo será de aplicación lo dispuesto en los artículos 48 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

SECCIÓN 2.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO: LICENCIAS.

Artículo 27 (bis).- Actos sujetos a licencia.

1.- LICENCIAS

1.1.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de los demás informes o autorizaciones procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las realizadas por particulares en terrenos de dominio público, y en particular los previstos en el art. 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el art. 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Ello, sin perjuicio de las que a continuación se relacionan:

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.
 3. Obras de modificación o reforma, que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
 4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
 5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.
- c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:
6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.
 7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.
- d) Licencias de Demolición:
8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).
- e) Licencias de Urbanización:
9. Las segregaciones de parcelas.
 10. Las agregaciones de parcelas.
 11. Las parcelaciones.
 12. Las obras de instalaciones de servicios públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación especial de aplicación.
 13. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

17. Extracción de áridos.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

1.2.- Competencias para otorgar las licencias.

La competencia para otorgar licencias le corresponde al Alcalde, salvo que las leyes sectoriales se la atribuya expresamente al Pleno o la Junta de Gobierno Local, según dispone el artículo 171 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases Régimen Local.

1.3.- Autorizaciones o concesiones administrativas en general.

Además de la licencia urbanística será necesario obtener también la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dichos requisitos por la legislación sectorial aplicable, en función de la materia de que se trate o del lugar en que hayan de realizarse. En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia urbanística se realizará con carácter condicionado a la obtención de la autorización o concesión administrativa.

La obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad de obtener la correspondiente licencia urbanística ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

La tramitación de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad de obtener la correspondiente licencia urbanística ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

La tramitación de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulte necesario obtener, se realizará con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

La autorización para la realización de actividades cinegéticas, planes técnicos de caza, etc. es competencia de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Para las autorizaciones de las talas se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, de Montes de Andalucía y normativa concordante.

Cualquier actividad de las incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como en las normas que las sustituyan, se someterá a los procedimientos de prevención ambiental previstos en dicha legislación y en los reglamentos que la desarrollan a los efectos ambientales, con carácter previo a la emisión de las oportunas licencias municipales.

1.4.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

- La edificación de parcelas y solares requiere:
 - a. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.
 - b. La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.
- La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

1.5.- Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.

- En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter general, no será posible la realización de otros actos edificatorios antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en los artículos 42, 43 y 52.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- En suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado únicamente se podrán autorizar las edificaciones previstas en el artículo 53 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre.

1.6.- Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) y legislación medioambiental aplicable.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplearse en el medio rural.
- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.1B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

TÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 28.- Definiciones.

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

Artículo 29.- Parcela mínima edificable.

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

Artículo 30.- Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

- Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares, bifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela. Se entiende por viviendas bifamiliares, aquéllas que comparten accesos o patios y están destinadas exclusivamente a dos unidades familiares.
- Para edificación de viviendas plurifamiliares y para edificios destinados a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad para uso residencial y 25 metros de profundidad en planta baja para otros usos medidos sobre la perpendicular a aquélla en el punto medio.

Se define ocupación como la relación entre la superficie edificable en cada una de las plantas. La ocupación queda determinada según las ordenanzas particulares de cada zona.

En general, se podrá ocupar el 100% en los siguientes casos:

- Solares con una o varias esquinas o dando a calles opuestas, hasta un máximo de 100 m² siempre que las piezas habitables recaigan al espacio público.
- Solares ente medianeras con un fondo máximo de 7,00 metros siempre que las piezas habitables recaigan al espacio público.

Artículo 31.- Tipología de la edificación. Definiciones.

La edificación, en el suelo urbano del municipio de Peñaflores, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

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

b) Edificación Aislada:

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

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

Artículo 32.- Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Peñaflores, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

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

Artículo 33.- Viviendas interiores.

No se permitirá la construcción de viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no presentan un frente de fachada a vía pública mayor o igual a 5 metros o a patio principal mayor o igual a 6 metros en alguna de sus plantas.

Se considera patio principal aquel al cual recaen exclusivamente viviendas y estando a la misma cota y en contacto directo con la vía pública a través de un pasaje de un ancho libre mínimo de 2 metros y cumpla además los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 70m².
- Lado mínimo: 7 metros.
- La altura máxima de la edificación apoyada en patio principal será de 2 plantas.

Artículo 34.- Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Artículo 35.- Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

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

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse aquellas en cubiertas de almacenes e industrias, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

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

Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30 grados sexagesimales de pendiente.

Artículo 36.- Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

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

El uso del color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

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

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

En obras de reforma y nueva planta se exigirá que los contadores de luz y agua queden cubiertos por puertas metálicas colocadas en el mismo plano y el mismo color de la fachada.

Artículo 37.- Huecos.

En general, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

- Planta baja: anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.
- Planta alta: anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Artículo 38.- Retranqueos.

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

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**Artículo 39.- Altura de la edificación.**

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

Artículo 40.- Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 41.- Altura libre de pisos.

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

Artículo 42.- Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.
4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.
5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

Artículo 43.- Sótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.
4. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos en la zona I-Residencial Casco Antiguo. En el resto de zonas se permite en las siguientes condiciones:
 - No computará como planta, siempre que la cota inferior del forjado de planta baja no sea superior a 1 metro respecto a la rasante de la vía pública.
 - Sólo se permitirá una planta de semisótano.
 - Nunca superará la altura reguladora máxima en ningún punto y medida sobre la rasante en el punto medio de la línea de fachada.

Artículo 44.- Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas, será de 2,60 metros.

Artículo 45.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y será de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

En las calles de Peñaflor, se permitirá la edificación con una altura de dos plantas y 7,00 metros, excepto en las parcelas recogidas en el Plano de Ordenación nº 9 "Determinaciones en Suelo Urbano", con una altura permitida de tres plantas y 10 metros.

Artículo 46.- Áticos.

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas e instalaciones, lavaderos y trasteros. Estas dependencias quedarán retranqueadas 4 metros de la línea de fachada. Si se sitúan bajo la cubierta inclinada del edificio no computarán como superficie ocupada en cubierta, siempre y cuando se sitúen en una banda de 4 metros de profundidad medida desde la línea de fachada.

La superficie máxima ocupada en cubierta, por los citados elementos, será del 20% de la misma y en cualquier caso de una superficie inferior a 25 m². No se considerarán a efectos de edificabilidad u ocupación del edificio. Tendrán una altura máxima de 2,60 sobre la cara superior del último forjado.

En caso de cubiertas inclinadas, ésta arrancará desde la cara superior del forjado, su inclinación será como máximo de 35° y las cumbreras de la misma no podrán sobrepasar la altura de 3,00 metros sobre la cara superior del dicho forjado.

Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento.

Artículo 47.- Vuelos.

Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, cierres y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del parámetro de fachada en el caso de balcones y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, y cierres no sobrepasará ½ de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco.

Quedan prohibidos los vuelos en patios.

Artículo 48.- Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los patios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.
2. La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a ½ de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.
3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.
4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 49.- Cubiertas en patios cerrados.

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

Artículo 50.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1. Las plataformas de nivelación junto a los lindes, no podrán situarse a más de 0,50 m. por encima, o más de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.
2. La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.**Artículo 51.- Condiciones mínimas.**

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

Artículo 52.- Chimeneas de ventilación.

1. No se permitirán las chimeneas de ventilación natural en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, y garajes.
2. Para la ventilación de baños y aseos, podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos del Código Técnico de la Edificación.
3. Para otros locales, no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación se diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa, que para cada tipo existe.

CAPÍTULO IV.- OBRAS EN EDIFICIOS.**Artículo 53.- Obras en edificios fuera de ordenación.**

1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 34 y en la Disposición Adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.
2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

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

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo 54, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.**Artículo 54.- Clasificación. (O.E.)**

Se consideran los usos siguientes:

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

Artículo 55.- Simultaneidad de usos.

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

Artículo 56.- Usos principales, complementarios y prohibidos.

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

Artículo 57.- Residencial. (O.E.)

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

1. **Vivienda unifamiliar:** es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. **Vivienda colectiva:** edificio construido por viviendas con accesos comunes.

Artículo 58.- Terciario. (O.E.)

1. Definición: es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.
3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo 59.- Uso Industrial. (O.E.)

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

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

2. Clasificación: se establecen cinco categorías:

1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por

no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

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

3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

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

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

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

b) Talleres de automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gasoil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas industrias que, incluidas en incluidas en los Anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad

Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características.

3. Localización:

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

4. Condiciones:

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

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

**CUADRO N° 1.- INDUSTRIAS.
Características que deberán cumplir según su categoría.**

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(1)
Superficie máx. m²	150	250	150	300	S.L.	1000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máx. C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.

1. S.L.: Sin Limitación.
2. (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16 y 17 de la vigente Ley de Suelo y las Normas para el Suelo No Urbanizable.
3. 1 C.V. = 0,736 Kw.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.
- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

Artículo 60.- Equipamiento Dotacional.

1. Definición:

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

2. Clasificación:

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

A. Equipamiento Dotacional

A.1.- Comunitario.

1. Docente.
2. Deportivo.
3. Social.

3.1.- Sanitario

3.2.- Cultural

3.3.- Asistencial

4. Espacios Libres.

4.1.- Menores

4.2.- Áreas de juego

4.3.- Jardines

4.4.- De Sistema General

A.2.- Institucional

A.3.- Servicios técnicos

A.4.- Diversos

1. Religioso

Artículo 61.- Uso Agrícola.

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

Artículo 62.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad, Estación de Ferrocarril e instalaciones anejas.

Artículo 63.- Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística (Adaptación de Normas Subsidiarias), que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas, de acuerdo con la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 64.- Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m².
2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.
3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 65.- Transformación de usos.

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

1. Edificios de uso como Equipamiento comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido El traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se de alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Que las actividades se encuentren incluidas en los Anexos del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero y de la Ley 7/2007, de 9 de julio.
 - b. Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 59 y este defecto no sea técnicamente solventable.
 - c. Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del Municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
 - d. Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

II.- NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.**TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.****CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES.****Artículo 66.- Definición y Delimitación. (O.E.)**

Constituyen el suelo urbano, los terrenos comprendidos en la línea de delimitación del suelo urbano, grafiada en los Planos 5, ORD_01 y ORD_02 PF, para el término municipal de Peñaflor, y 12, 14 y ORD_02 VA VE para los dos poblados.

Artículo 67.- Zonificación. (O.E.)

El suelo urbano comprende las siguientes zonas, que se delimitan en los planos 7, 13 y 15 de ordenación para cada núcleo urbano.

1. Zona I.- Residencial casco antiguo.
2. Zona II.- Residencial en línea.
3. Zona III.- Residencial en línea con tolerancia industrial.
4. Zona IV.- Residencial en hilera.
5. Zona V.- Equipamiento dotacional.
6. Zona VI.- Espacios libres.
7. Zona VII.- Industrial.
8. Zona urbana de Vegas de Almenara.
9. Zona urbana de La Vereda.

Artículo 68.- Desarrollo de las normas.

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) en suelo urbano consolidado, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento.

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, delimitadas en los Planos 6 y ORD_6 PF se estará a lo previsto en las correspondientes condiciones para su desarrollo.

Cuando las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, delimitadas en este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), comprendan terrenos de diferente propiedad, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 69.- Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), y que resulten conformes con el mismo, quedan recogidas por este planeamiento y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación. Todo ello conforme a la disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
2. El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinto del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aún cuando no esté definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes.

A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

Artículo 70.- Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que no se cumplieren las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.
2. A las nuevas edificaciones les serán de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a V del Título II de estas normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.-1.3 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo 71.- Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los propietarios de suelo urbano no consolidado incluido en una unidad de ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:
 - Viales:
 - Tráfico rodado:
 - Ancho mínimo de calzada = 6 m.
 - Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.
 - Peatonales:
 - Ancho mínimo = 6 m.
 - Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:
 - Los que se deriven de la aplicación del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
 - Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
 - Los que se deriven de la aplicación del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según el uso global que se implante.
3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones por medio de la reparcelación que proceda

conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Texto Refundido de la Ley de Suelo, y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de ejecución delimitadas en el Plano nº 5 de Ordenación, atenderá a las características de las unidades de ejecución de este Capítulo.
5. Módulos mínimos:
 - Jardines:
 - 1.000 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro.
 - Áreas de juego y recreo para niños:
 - 200 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro.
 - Centros de enseñanza:
 - Preescolar y guardería: 150 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 8 m. de diámetro.
 - Educación Primaria y Secundaria: 5.000 m² de superficie.
Las cesiones correspondientes a este uso podrán destinarse a Preescolar, cuando no alcancen los 5.000 m² y a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m².
6. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o instrumento equivalente.

Artículo 72.- Aparcamientos obligatorios.

1. Deberán preverse el número de plazas de aparcamiento previsto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por cada metro cuadrado de techo edificable en función del uso característico del ámbito.

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

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

Artículo 73.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona, los espacios de suelo urbano consolidado situados básicamente en el casco histórico de Peñaflores y sus arrabales, consolidada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras y en la que se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano nº 7 de Ordenación.

Artículo 73 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global de la Zona I. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la Zona I “Residencial Casco Antiguo” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: residencial.

Edificabilidad global: 0,85 m² de techo por m² de superficie

Densidad global: 15-30 viv./Ha.

Artículo 74.- Condiciones de uso.

I. Uso global: residencial. (O.E.)

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso característico: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Colectiva.
- Usos complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento dotacional.
 - Espacios libres.
 - Se permiten los siguientes:
 - Terciario
 - Industria Categoría 1ª, Talleres Artesanales.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios e infraestructuras y transportes.
- Industria – Categoría 2ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar y colectiva aisladas en hilera.

Artículo 75.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

– Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de urbana vigente.

– Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada = 5 m.

Fondo = 10 m.

Superficie = 70 m².

– Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la fachada resultante no supere los 16 m.
2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 16 m.

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.

– Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el art. 59 de las presentes Normas urbanísticas, la cual será:

Categoría 1ª, Talleres Artesanales – 250m².

II. Tipología edificatoria:

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

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

III. Implantación:

– Ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar:

Solares de superficie <100 m²: 90%.

Solares de superficie 100 m² – 130 m²: 85%.

Solares de superficie > 130 m²: 80%.

- Para uso plurifamiliar: 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos permitidos:

P. Baja: 100% máximo si no es residencial.

P. Alta: 80% máximo.

– Profundidad edificable: se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.
- Para otros usos: 20 metros.
- Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

IV. Volumen:

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

– Edificabilidad (O.E.): será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una unidad de ejecución

de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 0,85 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m² de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL EN LÍNEA.

Artículo 76.- Definición y delimitación. (O.E.)

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, cuya ordenación se efectúa según alineación de vial y en la cual se encuentran igualmente muchas de las edificaciones y espacios urbanos singulares. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 7 de Ordenación.

Artículo 76 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona II. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la Zona II “Residencial en Línea” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: residencial.

Edificabilidad global: 0,85 m² de techo por m² de superficie.

Densidad global: 15 – 30 viv./Ha.

Artículo 77.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial. (O.E.)
- I. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso característico: será el residencial en línea, categoría Unifamiliar o Colectiva.
 - Usos Complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:
 - Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Terciarios.
- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4ª Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil y Estaciones de Servicio.

II. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Residencial Unifamiliar y Colectiva Aislada o en Hilera.

Artículo 78.- Condiciones de edificación.

II. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:
 - Fachada: 6 m.
 - Fondo: 12 m.
 - Superficie: 90 m².
- Agrupación. Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.
 2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de la fachada, aunque en total se sobrepasa en los 20 m.

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.
- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el artículo 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales – 250 m².
- Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda – 300 m².
- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio – 300 m².

III. Tipología edificatoria. Edificación en Línea, alineada a vial entre medianera. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la colectiva.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 31.

IV. Implantación:

- Ocupación:

- Para uso unifamiliar o bifamiliar:

Solares de superficie <100m²: 90%.

Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.

Solares de superficie >130 m²: 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos permitidos:

P. Baja: 100% máximo si no es residencial.

P. Alta: 80% máximo.

- Profundidad edificable:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente y Equipamiento dotacional: sin limitación.
- Para otros usos: 20 metros.
- Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

V. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad (O.E.): será la resultante de los parámetros de ocupación profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

VI. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m² de superficie serán objeto de la delimitación de una unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL EN LÍNEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 79.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano Consolidado en los cuales existe mezcla de uso Residencial e Industrial en la actualidad. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 7 de Ordenación.

Artículo 79 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona III “Residencial en Línea con Tolerancia Industrial”. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la Zona III “Residencial en Línea con Tolerancia Industrial” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: residencial

Edificabilidad global: 0,85 m² de techo por m² de superficie

Densidad global: 15 – 30 viv./Ha.

Artículo 80.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o colectiva.
 - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:
 - Servicios de Infraestructuras y Transportes.
 - Terciarios.
 - Industria, categorías 1^a, 2^a, 3^a y 4^a.

- III. Usos pormenorizados prohibidos:
 - Agrícola.
 - Industria. Categoría 5^a y 6^a.
 - Residencial Unifamiliar y Colectiva Aislada o en Hilera.

Artículo 81.- Condiciones de Edificación.

- I. Parcelación:
 - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
 - Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:
 - Fachada 6 m.
 - Fondo 12 m.
 - Superficie 90 m².
 - Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.
 2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.
 - Parcela máxima: para el uso Industria se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el artículo 59 de las presentes Normas Urbanísticas de la cual será:
 - Categoría 1^a. Talleres Artesanales – 250 m².
 - Categoría 2^a. Pequeña industria compatible con la vivienda – 300 m².
 - Categoría 3^a. Industria incómoda para la vivienda -100 m².

- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m².
- II. Tipología edificatoria.
- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.
 - Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Artículo 31.
- III. Implantación:
- Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:
 - Solares de superficie <100 m²: 90%.
 - Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.
 - Solares de superficie >130 m²: 80 %.
 - Para uso plurifamiliar:
 - 2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.
 - Para otros usos permitidos:
 - P. Baja 100% máximo si no es residencial.
 - 2 plantas: 80% máximo.
 - Profundidad edificable: Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.
 - Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.
 - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
 - Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad (O.E.): será la resultante de los parámetros de ocupación profundidad edificable y altura. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

V. Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m² de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

Artículo 82.- Cambio de uso.

Dada la futura creación de nuevos Polígonos Industriales en emplazamiento más idóneo que los actuales para determinadas industrias, y la obsolescencia de otras, en su totalidad o en parte de la parcela, afecta a la industria existente, el Ayuntamiento podrá autorizar cambios de uso a otro de los permitidos en esta zona, mediante la aprobación de los correspondientes Proyectos de Edificación.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL EN HILERA.

Artículo 83.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona las nuevas viviendas de la Junta de Andalucía, con tipología residencial diferente del resto de las zonas residenciales del núcleo urbano. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 6 de Ordenación.

Artículo 83 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad de la Zona IV “Residencial en Hilera”. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la Zona IV “Residencial en Hilera” se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: residencial.

Edificabilidad global: 0,85 m² de techo por m² de superficie.

Densidad global: 15 – 30 viv./Ha.

Artículo 84.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso característico: Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar.
 - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:
 - Terciario.
- III. Usos pormenorizados prohibidos:
 - Agrícola.
 - Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar en Línea o Aislada.

Artículo 85.- Condiciones de edificación.

- I. Parcelación:
 - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
 - Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:
 - Fachada 6 m.
 - Fondo 12 m.
 - Superficie 90 m².
 - Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas:

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que cumplan las siguientes condiciones:

 1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.
 2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento, previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.
- II. Tipología edificatoria.
 - Uso de Equipamiento Dotacional: Edificación Aislada. Artículo 31.
- III. Implantación:
 - Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:

Solares de superficie < 100 m²: 90%.

Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.

Solares de superficie > 130 m²: 80%.

- Para uso plurifamiliar:

2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos permitidos:

P. Baja: 100% máximo si no es residencial.

2 plantas: 80% máximo.

- Profundidad edificable: vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.
- Para otros usos: 20 metros.
- Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad (O.E.): será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura.

En caso de tratarse de una Unidad de ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

V. condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m² de superficie serán objeto de la delimitación de una Unidad de ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.**Artículo 86.- Definición y delimitación. (O.E.)**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. En los planos nº 7, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE, se detallan las distintas áreas que conforman esta zona. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional. Su ubicación y delimitación figura en los planos nº 7, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE.

Artículo 87.- Condiciones de uso. (O.E.)

Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado en el Plano nº 7, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

Artículo 88.- Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano Consolidado, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - ESPACIOS LIBRES.**Artículo 89.- Definición y delimitación. (O.E.)**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso de se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En los planos nº 7, ORD_05 PF y ORD_05 VA VE se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Se divide en dos subzonas:

- a) Genérico.
- b) Parque Arqueológico.

Esta segunda subzona se corresponde con el área declarada de Interés Público y Social.

Los espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Sistema Local:
 - Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita de 12 metros.
 - Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.
 - Jardines: Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros. Dentro de los Jardines, pero con características específicas de uso y condiciones de edificación, incluimos en Parque de Feria a ubicarse en Suelo Urbanizable.
- Sistema General: Parques de escala y uso adecuados para merecer esta categoría. Artículo. 15.

Artículo 90.- Condiciones de uso. (O.E.)

I. Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10 % de la superficie total del espacio libre de que se trate. Se exceptúan de esta determinación las siguientes áreas: todo el espacio calificado como Área Arqueológica de Celti y el Parque de Feria en Suelo Urbanizable Ordenado.

II. Usos prohibidos:

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

Artículo 91.- Condiciones de edificación. (O.E.)

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - INDUSTRIAL.

Artículo 92.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona los espacios de suelo urbano consolidado destinados, fundamentalmente, al almacenamiento, obtención, transformación y comercialización de materias primas.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 7 de Ordenación.

Parte de la zona Urbana industrial está incluida en la Unidad de Ejecución UE-2, cuyas características se detallan en el Capítulo X del presente Título.

Artículo 92 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de la Zona VII. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la Zona VII "Industrial" se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: industrial.

Edificabilidad global: 0,45 m² de techo por m² de superficie

Densidad global: 50 naves/Has.

Artículo 93.- Condiciones de uso.

I. Uso global: Industrial. (O.E.)

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será Industrial, categorías 1^a a 5^a.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Servicios de infraestructura y transporte.

III. Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria categoría 6ª.

Artículo 94.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	6 m.
Fondo	12 m.
Superficie	90 m ²

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

Superficie	5.000 m ²
------------	----------------------

II. Tipología edificatoria: Edificación Aislada o Adosada a las medianeras laterales.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación de fachada 3 m, y de las lindes laterales y posterior 3 m. Para

proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 m.

IV. Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior de último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbre de las cubiertas tendrá una altura máxima de 9 metros.
- Edificabilidad (O.E.): Será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable, retranqueo y altura.

CAPÍTULO IX.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS URBANAS DE VEGAS DE ALMENARA Y LA VEREDA.

Artículo 95.- Definición y delimitación. (O.E.)

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano Consolidado de las dos aldeas. Su ubicación y delimitación figura en los Planos nº 12, 14, ORD_01 y ORD_02 VA VE.

Artículo 95 (bis).- Uso, densidad y edificabilidad global de las Zonas urbanas de Vegas de Almenara y la Vereda. (O.E.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.A)d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en las Zonas urbanas de Vegas de Almenara y la Vereda se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

Uso global: Residencial.

Edificabilidad global: 0,85 m² de techo por m² de superficie

Densidad global: 15 – 30 viv./Ha

Artículo 96.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso característico: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Colectiva.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios libres.
 - Terciario.
 - Se permiten los siguientes usos:
 - Servicios de Infraestructura y Transportes.
 - Industria, categoría 1ª a 4ª

III. Usos Prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, categorías 5ª y 6ª.
- Residencial Unifamiliar o Plurifamiliar en Hilera y Aislada.

Artículo 97.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:
 - Fachada 6 m.
 - Fondo 12 m.
 - Superficie 90 m².
- Agrupación, Segregación y Agregación de parcelas: se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 1. Cuando la fachada resultante no supere los 20 m.
 2. Cuando una de las parcelas tenga menos de 4 m. de fachada, aunque en total se sobrepasen los 20 m.

Se autorizará la segregación de parcelas por el Ayuntamiento previa solicitud siempre que las parcelas resultantes cumplan los requisitos de parcela mínima.
- Parcela máxima: para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el artículo 59 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:
 - Categoría 1ª. Talleres Artesanales – 250 m².
 - Categoría 2ª. Pequeña industria compatible con 0la vivienda – 300 m².

- Categoría 3ª. Industria incómoda para la vivienda – 1000 m².
 - Categoría 4ª. Garajes Aparcamiento y Talleres del automóvil y Estaciones de Servicios -300 m².
- II. Tipología edificatoria.
- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras, se autoriza la vivienda unifamiliar o colectiva.
 - Otros usos: Edificación en Línea o aislada. Artículo 31.
- III. Implantación:
- Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:
Solares de superficie < 100 m²: 90%.
Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.
Solares de superficie > 130 m²: 80%.
 - Profundidad edificable: Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente: sin limitación.
 - Para otros usos: 20 metros.
 - Para otros usos en planta baja excepto residencial: 25 metros.
 - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
 - Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos los lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.
- IV. Volumen:
- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la artista inferior del faldón de cubierta.
- V. Condiciones específicas:
- Edificabilidad (O.E.): será la resultante de los parámetros de ocupación profundidad edificable y altura.
En caso de tratarse de una Unidad de ejecución de nueva creación, no prevista la edificabilidad máxima global será de 0,85 m² de techo por m² de superficie de la Unidad.
 - En todo caso, las parcelaciones de solares de más de 500 m² de superficie serán objeto de la delimitación de una unidad de Ejecución y la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial.

CAPÍTULO X.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO URBANO.

Artículo 98.- Definición y clasificación. (O.E.)

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el Plano nº 6 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el cuadro nº 7 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

Las Actuaciones urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano no Consolidado serán:

- Unidades de Ejecución.- Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado serán:

- Actuaciones Aisladas.- Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano Consolidado y ordenación de las existentes.

Artículo 99.- Unidades de Ejecución.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo, la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

Las determinaciones de este artículo, no son de aplicación, por sus características específicas, para los Planes Especiales PE-1 y PE-2, que se proyectan en estas Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias), y que figuran detallados en los arts. 103, 104 y 105 siguientes.

1. Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano no Consolidado, cumplirán las siguientes normas.
 - Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 71 de estas Normas Urbanísticas.
 - Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita los conceptos establecidos en el artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
2. Los Estudios de detalle, según su objeto, finalidades y límites del artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán los siguientes contenidos:
 - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Ordenación de volúmenes: establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de edificación, las ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

3. Los derechos y deberes de los propietarios son los que se establecen en estas Normas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como lo dispuesto en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,

Artículo 100.- Aprovechamiento subjetivo y Aprovechamiento medio. (O.E.)

De acuerdo con el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se regula lo siguiente:

1. Aprovechamiento subjetivo:

- Suelo no incluido en Unidades de Ejecución - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.
- Suelos urbanos no consolidados (incluidos en Unidades de Ejecución y sujetos a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo): el aprovechamiento subjetivo será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

2. Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución UE-1:

Superficie de la Unidad S
 Coeficiente de ponderación de todos los usos 1,00
 Aprovechamiento objetivo..... 1,0265 m²/m²s
 Edificabilidad total = 1,0265 X 1,00 X S = S
 Aprovechamiento medio = 0,10265 S/S = 1,0265 m²/m²

- Unidad de Ejecución EU-2:

Superficie de la Unidad S
 Coeficiente de ponderación de todos los usos 1,00
 Aprovechamiento objetivo..... 0,45 m²/m²
 Edificabilidad total = 0,45 X 1,00 X S = 0,45 S
 Aprovechamiento medio = 0,45 S/S = 0,45 m²/m²

Artículo 101.- Unidad de Ejecución UE-1.

- Definición, situación y superficie: (O.E.)

- Definición: Unidad de Ejecución UE-1 en calle San José.
- Situación: Vacío urbano interior a la manzana delimitada por las calles San José, Juan Carlos I, y Avenida Carmona y Ruiz de Osuna.
- Superficie aproximada: UE-1 5.668,20 m²
 - Área libre: 712,00 m²

▪ Suelo dotacional: 374,50 m²

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad: (O.E.)

- Uso global: Residencial.
- Uso permitido: Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Usos Terciarios, Industria Categoría 1ª, Talleres Artesanales.
- Usos Prohibidos:
 - Agrícola
 - Servicios de Infraestructura y Transporte
 - Industrial categoría 2ª a 6ª.
- Densidad máxima: 50,56 Viv./Ha.
- Capacidad estimada: UE-1 36 Viviendas.
- Edificabilidad máxima global: 1,0265 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.
- Reserva de 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- Condiciones de edificación.

- Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona I - Residencial Casco Antiguo a la cual pertenece.
- Tipología edificatoria: Edificación en línea con alineación a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza únicamente la vivienda unifamiliar.

- Objetivos:

- Consolidación y Ordenación de las Áreas en Estudio, así como la parcelación o parcelación el establecimiento de dotaciones públicas.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.

- Sistema de actuación: Será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y Cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 71 y 99 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 102.- Unidad de Ejecución UE-2.

Definición, situación y superficie: (O.E.)

- Definición: Unidad de Ejecución UE-2 en Avenida de Sevilla.
- Situación: Área ubicada al oeste del Suelo Urbano, al norte de la CC-431 en dirección a Sevilla.
- Superficie aproximada: UE-2 12.200 m²

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad: (O.E.)

- Usos permitidos y prohibidos: se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VII – Industrial, a la cual pertenece.
- Edificabilidad máxima global: 0,45 m² de techo edificable en cualquier uso/m² de la unidad.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VII Industrial, a la cual pertenece.

- Objetivos:

Consolidación y Ordenación del área en estudio, así como la reparcelación, parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.

- Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Esta área será objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: será el de compensación.

- Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Arts. 71 y 99 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 103.- Unidades de Ejecución- Planes Especiales.

Se incluyen Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado que por sus especiales características precisan para su desarrollo la redacción de un Plan Especial.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) no contienen las previsiones detalladas de ordenación, para el desarrollo de las áreas incluidas en los Planes Especiales, por lo cual deberán redactarse dichas figuras de planeamiento con las finalidades expresadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el Art. 76 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales incluirán como determinaciones generales las figuradas en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el Art. 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales delimitados en Suelo Urbano no Consolidado se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 104.- Plan Especial Guadalquivir. PE-1.

- Definición, Situación y Superficie. (O.E.)

- Definición: Parque Urbano equipado del Guadalquivir.
- Situación: Borde urbano al sur del núcleo, entre la vía férrea y el cauce del Guadalquivir. Delimitado en el Plano de Ordenación nº 6. Planeamiento de Desarrollo.
- Superficie aproximada: 57.800 m².

- Condiciones de usos pormenorizados:

Se aplicará las determinaciones establecidas en el art. 90 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Condiciones de edificación:

Se aplicarán las determinaciones establecidas en el art. 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Condiciones particulares:

Se respetarán las edificaciones de la Fábrica de Harinas, con su restauración y reutilización para usos públicos. Se evitarán movimientos de tierras, que no sean los ya establecidos por RENFE, cuando provoquen taludes que enmascaren el perfil originario del cauce del Guadalquivir. Se integrará en el conjunto los restos del puerto fluvial del Higuero, evitándose en su entorno inmediato la realización de obras que camuflen o deterioren dicho Bien Arqueológico, intentándose, en cualquier caso, su resalte y respeto a las características que presenta en la actualidad.

- Objetivos:

Saneamiento, ordenación e integración de la fachada al río en el tejido urbano del núcleo, así como la dotación a éste de los equipamientos y espacios libres de los que resulta deficitario. Protección de la vía férrea e instalaciones ferroviarias. Mejora paisajística de la fachada urbana, así como el borde fluvial y las edificaciones de la antigua Fábrica de Harinas.

- Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

- Figura de planeamiento: Plan Especial de Protección del Paisaje y de las Vías de Comunicación (de conformidad con el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y los arts. 79 y 80 del Reglamento de Planeamiento). El área será objeto de un Plan Especial.
- Sistema de Gestión: Promoción Pública.
- Sistema de Actuación:
 - a) Suelo de propiedad privada: será el de Expropiación.
 - b) Suelos de propiedad de RENFE: la obtención y su justiprecio, previa desafectación de los mismos, se determinarán en base a lo dispuesto en el Capítulo II, Sección Segunda, del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- Dotaciones mínimas y Cesiones:

- Dotaciones mínimas: Se establecerán los viarios pavimentados con un ancho mínimo de 6 metros en el caso de tráfico rodado. Se construirán las infraestructuras de electricidad, agua y saneamiento necesarias para el uso lúdico a que se destina el área de estudio.
- Cesiones: Al tratarse, finalmente, de unos terrenos de titularidad pública dominicalmente o en uso y derecho de superficie, no se precisa establecer cesiones obligatorias y gratuitas.

Artículo 105.- Plan Especial PE-2.

- Definición, Situación y Superficie. (O.E.)

- Definición: Área de rehabilitación Integral del castillo.
- Situación: Manzana ubicada entre las calles las Cuevas, Cruz de Morería y Torno Iglesia y las Plazas de Avenzoar y de la Constitución. Delimitada en el Plano ORD_03. Planeamiento de desarrollo.
- Superficie aproximada: 2.290 m².

- Patrimonio Histórico:

Se integrará el área objeto del Plan Especial en el Patrimonio Histórico Español, mediante la incoación de Expediente de Bien de Interés Cultural con categoría de Bien Inmueble Conjunto Histórico.

Se definirá en dicho Plan Especial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20, apartados 1 y 2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y en los artículos 29 y siguientes de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Área de Rehabilitación Integrada que permita la recuperación del Conjunto Histórico, así como de las viviendas y de las actividades económicas adecuadas.

- Condiciones de usos pormenorizados e Intensidad:

- Usos permitidos: residencial en Línea, categoría Unifamiliar, Equipamiento Dotacional, espacios Libres y Terciario.

- Usos prohibidos: residencial de tipología o categoría diferente del permitido, Industrial y Agrícola.
- Densidad máxima, Capacidad y edificabilidad: siendo objetivo de este Área de Rehabilitación Integrada, el mantenimiento de los usos Residencial, Dotacional y Terciario, se considera como parámetros base para la ordenación del Plan Especial, los existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

- Condiciones de edificación:

- Ordenanzas particulares: Se regirá el presente Plan especial por las ordenanzas relativas a la Zona I – Residencial Casco Antiguo a la cual pertenece. Art. 75, con la excepción del párrafo siguiente.
- Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza únicamente la vivienda unifamiliar.

- Condiciones particulares:

Las determinaciones del Plan especial que se propone tendrán como objetivo principal el rescate y la dignificación de los lienzos de muralla que aún se mantienen en pie. El Plan deberá establecer el orden prioritario de instalación de usos en los edificios.

También deberá contener las previsiones relativas a realojo de aquellos usos y actividades que por su ubicación o características, sea necesario su traslado a otro lugar, nos referimos, en especial, a las viviendas que sea imprescindible su desaparición o transformación y aquellos usos como los agrícolas o industriales que deben ser transferidos a otro emplazamiento.

- Objetivos:

Recuperación del recinto amurallado medieval del núcleo de Peñaflor, manteniendo el uso Residencial que en la actualidad mantiene la manzana.

- Condiciones de Desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Plan Especial de protección del Patrimonio Histórico del artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. El área será objeto de un único Plan Especial.
- Sistema de Gestión: Promoción Pública.
- Sistema de Actuación: Será el de Cooperación.

- Dotaciones mínimas y Cesiones:

Debido a las características del área, las dotaciones y Cesiones se establecerán en el propio Plan Especial.

Artículo 106.- Actuaciones aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo del Plan, realizándose aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en el artículo 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización o proyecto de obra pública ordinaria.

Se trata, en todas ellas, de aperturas de nuevos viarios.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por los mecanismos previstos en el artículo 143. 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Actuaciones Aisladas que se proponen son las siguientes:

A.1.- Actuación Aislada 1.

- Prolongación de calle Ruedos Vías.
- Sistema: Expropiación.
- Uso: Viario.
- Desarrollo: Proyecto de Urbanización.

A.2.- Actuación Aislada 2.

- Prolongación en travesía a calle Juan Carlos I.
- Sistema: Expropiación.
- Uso: Viario.
- Desarrollo: Proyecto de Urbanización.

Artículo 107.- Proyectos de urbanización.

Pueden considerarse como modalidad de Actuaciones Aisladas, pero que, a diferencia de éstas, se realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste. Se proponen los siguientes:

P.U.1.- Proyecto de urbanización para ordenación de la confluencia entre la Avenida de Sevilla y la Carretera a Vegas de Almenara.

P.U.2.- Proyecto de Urbanización y Parcelación del nuevo sector de Suelo Urbano ubicado entre la línea de Suelo urbano vigente y el Cementerio, ordenándose un área con capacidad estimada de 21 viviendas.

La ejecución de los viarios y su conexión con el resto de la red, se realizará a cargo del propietario, tal y como ha sido acordado con el Ayuntamiento a través del correspondiente convenio.

P.U.4.- Proyecto de Urbanización para la ordenación urbanística de la Plaza de la Libertad.

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.**CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 108.- Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado. (O.E.)**

Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos nº 5, ORD_01, ORD_02 PF y ORD_02 13, 15 y VA VE para los núcleos de Peñaflor, Vegas de Almenara y La Vereda.

Artículo 109.- División en Zonas y Sectores. (O.E.)

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado o Urbanizable Ordenado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales, edificabilidades y densidades diferenciadas.

Las Zonas son:

- Zona Industrial
- Zona residencial en Línea.

Los Sectores que desarrollan las zonas anteriores son:

- Sector 1.- 6,588 Has. Uso Característico: Residencial en Línea.
- Sector 2.- 2,276 Has. Uso característico: Residencial en Línea.
- Sector 3.- 13,654 Has. Uso característico: Residencial en Línea.
- Sector 4.- 5,630 Has. Uso característico: Industrial.
- Sector 5.- 3,350 Has. Uso característico: Industrial.
- Sector 6.- 7,068 Has. Uso característico: Industrial y Terciario.

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 6 "Planeamiento de Desarrollo" y nº 7 "Calificación Urbanística", así como en los Planos ORD_02 PF y ORD_06 PF.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 110.- Plazos.

Los Plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado que permitan, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en el art. 27 de estas Normas urbanísticas.

Artículo 111.- Incumplimiento de los plazos. Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación del Plan no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos, cuando concurren los supuestos previstos en el artículo 35.a) del Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Igualmente, se podrá proceder conforme a lo dispuesto en los artículos 109, 110, 125, 126, 150 y 160 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según proceda.

Artículo 112.- Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el marco de lo

dispuesto en el artículo 16 del Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 113.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

El Plano de Ordenación nº 3 “Ordenación Orientativa” tiene el carácter de plano normativo, tal y como ocurre con el resto de los de ordenación que se presentan, sino que, tal y como su propio nombre indica pretende ser exclusivamente una orientación que sirva de base para las distintas ordenaciones que posteriormente se definirían en los diferentes Planes Parciales o Especiales que desarrollarán las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

En los Planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. El resto de las parcelas destinadas a Equipamientos, Espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera sólo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión

Artículo 114.- Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será el que determina el artículo 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 115.- Áreas de Reparto, Aprovechamiento medio y Aprovechamiento subjetivo. (O.E.)

Se delimitan en Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso, Ordenado, seis áreas de reparto con ámbitos coincidentes; la primera con el Sector 1, la segunda con el Sector 2, la tercera con el Sector 3, la cuarta con el Sector 4, la quinta con el Sector 5 y la sexta con el Sector 6.

La Memoria Justificativa contiene los datos precisos, base del cálculo de los Aprovechamientos medios, siendo los resultados los siguientes:

Área de Reparto 1 - Residencial
Aprovechamiento Medio = 0,50 m²/m².

Área de Reparto 2 - Residencial
Aprovechamiento Medio = 0,75 m²/m².

Área de Reparto 3 - Residencial
Aprovechamiento Medio = 0,71 m²/m²

Área de Reparto 4 - Industrial
Aprovechamiento Medio = 0,40 m²/m²

Área de Reparto 5 - Industrial
Aprovechamiento Medio = 0,40 m²/m²

Área de Reparto 6 - Industrial
Aprovechamiento Medio = 0,60m²/m²

El aprovechamiento subjetivo en el suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 1.

Artículo 116.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 6 y 7, así como en los planos ORD_02 PF y ORD_06 PF, como Sector 1, Uso Residencial e Industrial para viviendas unifamiliares en línea.

La superficie total estimada es:

Sector 1	65.880 m ²
----------	-----------------------

Los terrenos incluidos en este Sector, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de ejecución, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 117.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano, ordenar y calificar como Espacio Libre de la zona inundable del arroyo de Las Moreras y resolver la implantación de una pequeña zona industrial en los bordes de la CC-431 y en el entorno de la zona urbana industrial próxima.

Artículo 118.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Residencial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres
 - Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industrial, categorías 1ª a 5ª.
- Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, categoría 6ª.
- Residencial, categoría Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

IV. Zonificación:

En el Plano nº 7 figuran ubicados los usos Residencial, Industrial y Espacios libres. Para el Equipamiento se indica sólo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 1.1.- Residencial en Línea Unifamiliar	27.292 m².
Zona 1.2.- Industrial	16.545 m².
Zona 1.3.- Espacios Libres	19.570 m².
Zona 1.4.- Equipamiento	2.473 m².

La superficie de las zonas 1.1., 1.2 y 1.3 incluye la parte proporcional de viario, la de la zona 1.4 es superficie neta de parcela.

Artículo 119.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento medio:

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,50 m²/m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa: Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie de Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,5461 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:
Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)
Corresponde a la suma de la Edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,6461 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

V. Densidad máxima: (O.E.)
Se permite una densidad máxima total de 33,09 Viv/Ha.

VI. Capacidad máxima:
La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:
Sector 1 218 viviendas.

VII. Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas: (O.E.)
Equivalente a un 30% de la edificabilidad residencial del ámbito.

Artículo 120.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación: Parcela mínima:

- Uso Residencial:
Fachada 6 m.
Fondo 12 m.
Superficie 100 m².

- Uso Industrial:
Fachada 6 m.
Fondo 20 m.

Superficie 200 m².

II. Tipología edificatoria.

- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.
- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Vivienda protegida.

III. Implantación:

- Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:
 - Solares de superficie < 100 m²: 90%.
 - Solares de superficie 100 m² - 30 m²: 85%.
 - Solares de superficie > 130 m²: 80%.
 - Para otros usos permitidos:
 - P. Baja: 100% máximo si no es residencial.
 - 2 plantas: 80% máximo.
 - Profundidad edificable:
 - Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.
 - Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.
 - Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todo sus lindes, un mínimo de 3 metros. Para proyectos industriales unitarios, se permite adosar

los edificios a las lindes laterales siempre que la longitud total del edificio en su conjunto sea inferior a 50 m.

IV. Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. La cumbre tendrá una altura máxima de 9 metros.
- Edificabilidad máxima sobre la parcela; será de 1,4 m²t/m²s.

Artículo 121.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 122.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Figura de Planeamiento:
 - El Sector será objeto de un único Plan Parcial.
- Sistema de Gestión:
 - La promoción será privada.
- Sistema de Actuación:
 - El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización.

Artículo 123.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros docentes: centros docentes, 10 m² y equipamiento social, 2 m² por vivienda.

La asignación de los usos pormenorizados se realizará en el Plan parcial, respetando los mínimos del Anejo al reglamento de Planeamiento.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 124.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del aprovechamiento del sector. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 2.**Artículo 125.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)**

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 6 y 7, así como en los Planos ORD_02 PF y ORD_06 PF, como Sector 2, Uso Residencial para viviendas unifamiliares en línea.

La superficie total estimada es:

Sector 2 22.760 m²

Los terrenos incluidos en este Sector, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 126.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar el vacío ubicado entre el Barrio del Polideportivo y la zona ocupada por las viviendas de promoción pública de la Junta de Andalucía.

Artículo 127.- Condiciones de uso.

I. Uso Global: Residencial. (O.E.)

II. Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
 - Terciarios.

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar, para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, en todas sus categorías.
- Residencial Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

IV. Zonificación:

En el plano nº 7 figuran ubicados los usos Residencial, Industrial y Espacios libres. Para el Equipamiento se indica sólo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 2.1.- Residencial en Línea Unifamiliar	19.392 m ²
Zona 2.2.- Espacios Libres	2.276 m ²
Zona 2.3.- Equipamiento	1.092 m ²

La superficie de la Zona 2.1, incluye la totalidad de los viarios, la de las zonas 2.2 y 2.3 son superficies netas de parcelas.

Artículo 128.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento Medio:

El Aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite el Aprovechamiento medio de 0,75 m²/m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie de Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,75 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)

Corresponde a la suma del Aprovechamiento medio y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,85 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

V. Densidad máxima: (O.E.)

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

VI. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector 2	91 viviendas.
----------	---------------

Artículo 129.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima: Uso Residencial:
 - Fachada 6 m.
 - Fondo 12 m.
 - Superficie 100 m².

II. Tipología edificatoria.

- Uso Residencia: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.

- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.
- III. Implantación:
- Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:
 - Solares de superficie < 100 m²: 90%.
 - Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.
 - Solares de superficie > 130 m²: 80%.
 - Para otros usos permitidos:
 - P. Baja 100 % máximo si no es residencial.
 - 2 plantas: 80% máximo.
 - Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.
 - Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.
 - Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros.
 - Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.
- IV. Volumen:
- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta a la cumbre tendrá una altura máxima de 9 metros.
 - Edificabilidad máxima sobre la parcela: será de 1,4 m²t/m²s.

Artículo 130.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 131.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Sistema de Gestión:
 - La promoción será privada.
- Sistema de Actuación:
 - El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:
 - El Plan Parcial define el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización.

Artículo 132.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.
- Servicios de Interés Público y social y Centros Docentes:
 - Centros docentes: 10 m² por vivienda.
 - Equipamiento social: 2 m² por vivienda.

La asignación de los usos pormenorizados se realizará en el Plan Parcial, respetando los mínimos del Anejo al reglamento de Planeamiento.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 133.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del aprovechamiento del Sector. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 3.

Artículo 134.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 6 y 7, así como en los Planos ORD_02 PF y ORD_06 PF, como Sector 3, Uso Residencial e Industrial para viviendas unifamiliares en línea.

La superficie total estimada es:

Sector 3	136.540 m ²
----------	------------------------

Los terrenos incluidos en este Sector, constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la o las Unidades de Ejecución que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de la superficie.

Artículo 135.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano, dotar de un espacio libre para Campo de Feria y resolver la implantación de una pequeña zona industrial en los bordes de la CC-431 y en el entorno de la zona urbana industrial y los dos Sectores Industriales de nueva creación.

Artículo 136.- Condiciones.

- I. Uso Global: Residencial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
 - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:

- Terciarios, únicamente en la zona indicada como Residencial-comercial en el Plano nº 7 de Ordenación.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Residencial en hilera, categoría Unifamiliar, para proporciones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.
- Industrial, categoría 1ª a 5ª. Artículo 59.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, categoría 6ª.
- Residencial Colectiva.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Terciario en el exterior de la zona indicada en el Plano nº 7 de Ordenación.

Artículo 137.- Zonificación.

En el Plano nº 7 figuran ubicados los usos Residencial y parte del Equipamiento y de los Espacios Libres. La situación y distribución de estos Equipamientos y Espacios Libres se considera sólo orientativa.

Para el equipamiento y Espacios Libres restantes, se indica sólo su superficie, quedando pendiente por definir, igual que para los anteriores, su situación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 3.1.- Residencial en Línea Unifamiliar	64.921 m².
Zona 3.2.- Residencial-comercial	21.431 m².
Zona 3.3.- Industrial	11.035 m².
Zona 3.4.- Espacios Libres-Feria	21.560 m².
Zona 3.5.- Espacio Libre-Genérico	4.837 m².
Zona 3.6.- Equipamiento	9.516 m².
Sistema General Viario	3.240 m².
TOTAL	136.540 m².

La superficie de las Zonas 3.1, 3.2 y 3.3 incluye la parte proporcional de viario, las de las zonas 3.5 y 3.6 son superficies netas de parcelas. La zona 3.4 se distribuye en 15.024 m² de parcelas y 6.536 m² de viario.

Artículo 138.- Nivel de intensidad.

I. Aprovechamiento medio:

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento tipo de 0,71 m²/m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie de Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,7116 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)

Corresponde a la suma de la Edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,8116 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 139.- Capacidad residencial.

I. Densidad máxima: (O.E.)

Se permite una densidad máxima total de 35,5 Viv./Ha.

II. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector 3 484 viviendas.

Artículo 140.- Parcelación.

- Parcela mínima:
 - Uso Residencial:

Fachada	6 m.
Fondo	12 m.
Superficie	100 m ² .
 - Uso Industrial:

Fachada	6 m.
Fondo	20 m.
Superficie	200 m ² .
- Parcela máxima: Las parcelas industriales tendrán una superficie máxima de 5.000 m².

Artículo 141.- Tipología edificatoria.

- Uso Residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la vivienda en hilera.
- Otros usos: Edificación en Línea o Aislada.

Artículo 142.- Implantación.

- Ocupación:
 - Para uso unifamiliar o bifamiliar:
 - Solares de superficie 100 m² - 130 m²: 85%.
 - Solares de superficie <130 m²: 85%.
 - Para uso plurifamiliar:

2 plantas: 80% máximo en todas sus plantas.

- Para otros usos permitidos:

P. Baja: 100% máximo si no es residencial.

2 plantas: 80% máximo.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - Tipología en Línea: La edificación se adosará a las lindes laterales y a la alineación del vial.
 - Tipología en Hilera: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero, un mínimo de 3 metros,
 - Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes, un mínimo de 3 metros.

Artículo 143.- Volumen.

- Altura máxima: Será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la artista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera tendrá una altura máxima de 9 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela de uso no industrial: Será de 1,4 m²/m².
- Edificabilidad máxima sobre parcela de uso industrial: Será de 0,70 m²/m².

Artículo 144.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Sistema de Gestión:
 - La promoción será privada.
- Sistema de Actuación:
 - El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Distribución Poligonal y Etapas:
Se divide el territorio de un Área Residencial y en un Área Industrial.

Las distintas Etapas de realización y sus Proyectos de Urbanización serán las establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

Artículo 145.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 146.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

1. Sistema de espacios Libres de dominio y uso público:

19,33% (porcentaje mínimo) $S/136.540 = 26.397 \text{ m}^2$

- Parque Feria 21.560 m².
- Jardines 4837 m².
- Total 26.397 m².

2. Centros Docentes y Servicios de Interés Público y Social:

a) Área Residencial:

- Superficie bruta: 121.557 m²
- Centros docentes, 12 m² por 500 Viv., número máximo de viviendas en Unidad Básica. Total 6.000 m² suelo.
- Parque Deportivo, 6 m² por 486 Viv. Total 2.916 m² suelo.

- Equipamiento Social y Comercial: 4 m² por 486 Viv. Total 1.944 m² construidos.
- Total superficie: 8.916 m² suelo.

b) Área Industrial:

- Superficie bruta: 14.983 m².
- Parque Deportivo: 2% de superficie total ordenada: 300 m² suelo.
- Equipamiento social y comercial: 2% de la superficie total ordenada: 300 m² suelo.
- Total superficie: 600 m² suelo.

c) Total Sector SR-3:

- Centros Docentes: 6.000 m² suelo.
- Parque Deportivo: 3.216 m² suelo.
- Equipamiento Social y Comercial: 300 m² suelo y 1.944 m² construidos.
- Total Sector: 9.516 m².

3. Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 147.- Cesiones obligatorias y gratuitas. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 148.- Distribución del aprovechamiento del Sector.

Los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento del Sector, correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

CAPÍTULO V.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 4.

Artículo 149.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 6 y 7, así como en los Planos ORD_02 PF y ORD_06 PF, como Sector 4 de uso Industrial.

La superficie total estimada es:

Sector 4 56.300 m²

Los terrenos incluidos en este Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución en cada Sector, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 150.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial en los bordes de la CC-431 y en el entorno de la zona urbana industrial próxima.

Artículo 151.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Industrial (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Industrial, categoría 1ª a 5ª.
 - Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten las siguientes:
 - Terciarios.
 - Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial en todas las tipologías y categorías.
- Industrial categoría 6ª.

IV. Zonificación:

En el Plano nº 7 figura ubicado el uso Industrial y parte del de Espacios Libres. Para el Equipamiento y el Espacio Libre restante se indica sólo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 4.1.- Industrial	48.418 m ²
Zona 4.2.- Espacios Libres	5.630 m ²
Zona 4.3.- Equipamiento	2.252 m ²

La superficie de la Zona 4.1 incluye la parte proporcional de viario, la de las zonas 4.2 y 4.3 es superficie neta de parcela.

Artículo 152.- Nivel de intensidad. (O.E.)

- I. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un aprovechamiento medio de 0,40 m²/m².
- II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².
- III. Edificabilidad máxima de los equipamientos;

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)

Corresponde a la suma del Aprovechamiento medio y de la edificabilidad de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,50 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 153.- Condiciones de Edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima:

- Uso Industrial:

Fachada 6 m.

Fondo 12 m.

Superficie 200 m².

- Parcela máxima: las parcelas industriales tendrán la siguiente superficie máxima:

- Área Industrial: 10.000 m².

II. Tipología edificatoria.

Edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en el punto siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación a fachada y de los lindes laterales y posteriores 3 metros. Se permite adosar la edificación a los lindes siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial: la altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros. En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad.
- Edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medida a la cara superior del último forjado.
- Edificabilidad máxima sobre la parcela: será para todos los usos de 0,70 m²t/m²s.

Artículo 154.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 155.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Figura de Planeamiento:
El Sector será objeto de un único Plan Parcial.
- Sistema de Gestión:
La promoción será Privada.
- Sistema de Actuación:
El sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 156.- Dotación mínimas. (O.E.)

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada sector.
- Servicios de Interés Público y social y Centros Docentes:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie de cada sector.
 - Equipamiento Social: 2% de la superficie de cada sector.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 157.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPÍTULO VI.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 5.

Artículo 158.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 6 y 7, así como en los Planos ORD_02 PF y ORD_06 PF, como Sector 5 de uso Industrial.

La superficie total estimada es:

Sector 5.....33.500 m².

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 159.- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial en los bores de la CC-431 y en el entorno de la zona urbana industrial próxima y calificar como Espacio Libre la zona inundable del Arroyo del Conejo.

Artículo 160.- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Industrial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Industrial, categoría 1^a a 5^a.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial en todas las tipologías y categorías.
- Industrial categoría 6ª.

IV. Zonificación:

En el Plano nº 7 figura ubicado el uso Industrial. Para el Equipamiento y el Espacio Libre se indica sólo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 5.1.- Industrial.....	25.210 m².
Zona 5.2.- Espacio Libre Genérico..	3.350 m².
Zona 5.3.- Espacio Libre Arroyo...	3.600 m².
Zona 5.4.- Equipamiento.....	1.340 m².

La superficie de la Zona 5.1 incluye la parte proporcional de viario, la de las Zonas 5.2, 5.3 y 5.4 es superficie neta de parcelas.

Artículo 161.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,3570 m²/ m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de:

- a) Del Sector: 0,3570 m²/ m²
- b) Del Área industrial: 0.40 m²/ m²

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/ m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)

Corresponde a la suma de la Edificabilidad máxima lucrativa del Sector y de la edificabilidad de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,4570 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 162.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima:

▪ Uso Industrial:	Fachada	6 m.
	Fondo	20 m.
	Superficie	200 m².

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

Área Industrial - 10.000 m².

II. Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar todo en todo el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación a fachada y de las lindes laterales y posteriores 3 metros. Para proyectos unitarios, se permite adosar los edificios a los lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.

IV. Volumen:

- Altura máxima:
 - Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros.
 - En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad.
 - Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7 metros, medida a la cara superior del último forjado.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m²/ m².

Artículo 163.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 164.- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Figura de Planeamiento:
El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:
La promoción será Privada.
- Sistema de Actuación:
El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:
El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 165.- Dotaciones mínimas.(O.E.)

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:
6.950 m².
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie de cada sector.
 - Equipamiento Social: 2% de la superficie de cada sector.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 166.- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

CAPÍTULO VII.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR 6.

Artículo 158 (bis).- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, aparecen delimitados en los planos de Ordenación como Sector 6 de uso Industrial.

La superficie total estimada es:

Sector 6.....70.684 m².

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 159 (bis).- Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial en los bordes de la carretera A-431.

Artículo 160 (bis).- Condiciones de uso.

- I. Uso global: Industrial. (O.E.)
- II. Usos pormenorizados permitidos:
 - Uso Característico: Industrial, categoría 1ª a 5ª.
 - Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
 - Equipamiento Dotacional.
 - Espacios Libres.
 - Se permiten los siguientes:
 - Terciarios.
 - Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial en todas las tipologías y categorías.
- Industrial categoría 6ª.

IV. Zonificación:

En los planos de Ordenación figura ubicado el uso Industrial y parte de Espacios Libres. Para el Equipamiento y el Espacio Libre se indica sólo su superficie, quedando pendiente, por definir, su ubicación, lo cual se realizará en el Plan Parcial.

El reparto de zonas y superficies estimado es el siguiente:

Zona 6.1.- Industrial..... 60.787 m².

Zona 6.2.- Espacio Libre Genérico. 7.069 m².

Zona 6.3.- Equipamiento..... 2.828 m².

La superficie de la Zona 6.1 incluye la parte proporcional de viario, la de las Zonas 6.2 y 6.3 es superficie neta de parcela.

Artículo 161 (bis).- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología características, entre la superficie total del área. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,60 m²/ m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/ m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global: (O.E.)

Corresponde a la suma de la Edificabilidad máxima lucrativa del Sector y de la edificabilidad de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,70 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 162 (bis).- Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

- Parcela mínima:

- Uso Industrial: Fachada 6 m.
Fondo 20 m.
Superficie 200 m².

II. Tipología edificatoria: Edificación en línea.

III. Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar todo en todo el fondo de parcela.

IV. Volumen:

- Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrán una altura máxima de 12 metros.
- En las naves se permite la construcción de entreplantas computando en el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 8 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,00 m²/ m².

Artículo 163 (bis).- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 15 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

- Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta la estación depuradora municipal prevista, la cual deberá proyectarse y dimensionarse, modulándose para las distintas necesidades de utilización.
- No se permitirán vertidos directos de las aguas residuales a la estación depuradora sin tratamiento previo en la instalación industrial, de manera que queden garantizados unos parámetros (DBO, materiales pesados, conductividad, etc...) con concentraciones asumibles por los sistemas convencionales de depuración. La instalación industrial que genere aguas residuales con parámetros admisibles podrán verter directamente a la red con sifón interpuesto, y con autorización de la empresa gestora de las aguas residuales urbanas.

Se adjunta al documento, Estudio de Caracterización hidráulica de la zona redactado por D. Fernando Peraita.

Artículo 164 (bis).- Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

- Sistema de Gestión:
La promoción será Privada.
- Sistema de Actuación:
El Sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:
El Plan Parcial define el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 165 (bis).- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
 - Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.
 - Equipamiento Social: 1% de la superficie del Sector.
 - Equipamiento Comercial: 1% de la superficie del Sector
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 166 (bis).- Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución del Aprovechamiento del Sector. (O.E.)

Las cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 166 (ter).- Medidas de Protección de ruidos, vibraciones, emisión de contaminantes atmosféricos y gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

- La implantación de actividades industriales en este ámbito queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Reglamento de Residuos.
- Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán y resolverán con base en los siguientes criterios:
 - Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
 - Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

TÍTULO V.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo 167.- Definición. (O.E.)

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Peñaflor no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, en los Planos nº 1 de Ordenación “Estructura General y Orgánica del Territorio”, ORD_01, ORD_02 PF y ORD_02 VA VE.

Artículo 168.- Ámbito de aplicación. (O.E.)

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 169.- Categorías. (O.E.)

En el suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano nº 1 de Ordenación, así como en el Plano ORD_01, y se describe a continuación:

- De Especial Protección por legislación específica:
 - o Arqueológica.
 - o Hidrológica.
 - o Del Sistema General de Comunicaciones.
 - o Vías pecuarias
- De Especial Protección por la planificación territorial o urbanística:
 - o Del Medio Natural.
 - o Forestal.
 - o De Regadío.
 - o Del Hábitat Rural Diseminado.
- De carácter rural o natural.

Artículo 170.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, en el marco de lo preceptuado en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.
2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo 171.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en las clases de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- a) De acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el artículo 13 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio y en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.

Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural, debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

- b) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a la normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Artículo 172.- Parcelación urbanística.

- 1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
- 2. Quedan prohibidas las parcelaciones en terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable, siendo nulas de pleno derecho.

Artículo 173.- Segregación de fincas. (O.E.)

- 1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la

posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

- b. Haberse llevado a cabo, en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
 - c. Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.
- 2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicar al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde u organismo competente adoptar las medidas legalmente previstas.
 - 3. *(Sin contenido)*
 - 4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.
 - 5. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 174.- Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 175.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

1. Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
2. La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.
3. La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 52.A)B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a 500 metros de un núcleo de población existente.
4. La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.
5. La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.
6. El cumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Artículo 176.- Normas de carácter general.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en suelo no urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 175, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 177.- Condiciones de la edificación.

1. Separación de la edificación a las lindes de la finca. 8 metros.
2. Separación entre edificaciones como mínimo una vez la altura.
3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.
4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de suelo No Urbanizable.

Artículo 178.- Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en suelo no urbanizable, se fija con carácter obligatorio una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

Artículo 179.- Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.
2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizar por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. De altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con “cerramiento transparente” (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Excepcionalmente, y en base a especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.), el órgano competente podrá autorizar cerramientos de altura superior.

Artículo 180.- Condiciones higiénicas.

Abastecimientos de aguas:

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1. No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.
2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
2. En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
3. En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

4. En desarrollo de estas Normas, el ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.
5. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 181.- Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
2. No tener características urbanas.
3. Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, serán de obligado cumplimiento los arts. 52 y 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el art. 10.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

CAPÍTULO III.- REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

Artículo 182.- Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- c) Actividades de carácter infraestructural.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- e) Viviendas familiares aisladas, cuando concurren los requisitos previstos en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre.
- f) Industrias.
- g) Equipamientos dotacionales y Servicios Terciarios.

Artículo 183.- Tramitación de autorizaciones.

Están sujetos a licencia municipal las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que no están prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por el Plan de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales, así como las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo sean consecuencia de:

- a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

- c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d. Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, la licencia requerirá de la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, que se tramitará de conformidad con el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la anterior regulación, en los términos determinados reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtendrá la correspondiente declaración municipal de innecesariadad de licencia.

Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable exigirán la previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 184.- Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, Plan Especial o Proyecto de Actuación, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.**Artículo 185.- Concepto y categorías.**

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1. Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.
2. Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.
3. Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.
4. Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:
 - Ganadería extensiva.
 - Ganadería intensiva.

Asimismo se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio competente en materia de agricultura y ganadería, o de la Junta de Andalucía y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la fincas. Se trata de las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en la Sección 6 de este Capítulo III.

SECCIÓN 2.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.**Artículo 186.- Concepto y categorías.**

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.
2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:
 - Infraestructura:
 - Transformadores.
 - Casas de bomba.
 - Retención de agua.
 - Canales de riego.
 - Tendidos eléctricos.
 - Edificaciones:
 - Silos.
 - Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
 - Invernaderos.
 - Cuadras, establos, porquerizas, etc., incluidos en la Sección 6 "Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias".

SECCIÓN 3.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.**Artículo 187.- Concepto y categoría.**

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Obras públicas e infraestructuras.

Artículo 188.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación será además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el artículo 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. Parcela mínima: El tamaño mínimo de parcela para la obtención de licencia de edificación será de 500 m².
6. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 189.- Obras Públicas e Infraestructuras.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.

- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 190.- Vivienda familiar. Concepto y categoría.

Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 191.- La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no existan posibilidades de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. 175.
2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.
3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal (artículo 51 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio).

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 192.- Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo 193.- Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio etc. serán, así mismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo 194.- Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

Artículo 195.- Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 196.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el art. 57 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el 10.2 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio y en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

- Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.
- En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.
- Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.**Artículo 197.- Concepto y categorías.**

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes categorías:

1. Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
2. Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.
3. Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Artículo 198.- Industrias. Condiciones de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística.

Artículo 199.- Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 200.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuario.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
 - Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
 - Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
 - Almacenes de piensos.
 - Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
 - Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares. Deberán localizarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier edificación.

- Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Artículo 201.- Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha, se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad exige una distancia sectorial que permita acortar ésta.
- Depósito al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 202.- Gran Industria propiamente dicha.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
3. No podrán situarse a menos de 1000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que el órgano ambiental permita acortar distancias en casos de especial condición muy justificada.
4. La parcela mínima será de 5 hectáreas.

Artículo 203.- Industrias Peligrosas o nocivas.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2. Solo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
3. Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.
4. No podrán situarse en ningún caso a menos de 2000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias.
5. La parcela mínima será de 10 hectáreas.

Artículo 204.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

Se consideran como Usos autorizables en las categorías de Suelo No urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.

Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

Respecto a la ubicación del vertedero de residuos sólidos, se deberá tener en cuenta lo preceptuado en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, según el cual ha de localizarse en aquellas aéreas del término municipal en las que la permeabilidad de los terrenos aflorantes sea mínima; y alejadas de las zonas de posible recarga de acuíferos. Se recomienda la no ubicación de un vertedero y la inclusión de este municipio en una Mancomunidad para la gestión de los Residuos Sólidos Urbanos.

En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 205.- Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en los arts. 58 y 60 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1. Equipamiento comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto docentes, como Deportivas, sociales o Religiosas.
Se incluyen como Equipamiento Social de carácter Asistencial, las residencias de vacaciones y tiempo libre de titularidad pública.
2. Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc.
3. Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc...
4. Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravana de uso estacional.

Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.
5. Adecuaciones Recreativas y naturalistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
6. Parque Rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas

deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Artículo 206.- Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 207.- Características particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Cumplirá las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda; a excepción de la relativa a parcela mínima que será en todos los casos de 0,5 Has.

SECCIÓN 7.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.**Artículo 208.- Condiciones generales.**

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.
2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre; siendo necesario justificar tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento.

- a. Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.
- b. Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación especial y energía eléctrica.
- c. La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de los rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
- d. La edificación deber quedar a una distancia de 8 metros, como mínimo de todos los linderos. Asimismo, la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada, salvo lo exceptuado en el art. 180 de las presentes Normas Urbanísticas.
- e. El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.
- f. La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DEL MEDIO NATURAL.

Artículo 209.- Caracterización. (O.E.)

Esta área se corresponde con el territorio del término municipal de Peñaflores, clasificado en el Plan Especial de Protección del Medio físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla como complejo Serrano de Interés ambiental, Sierra Morena Central.

Posee un interés principalmente ecológico, ya que se presenta en su mayor parte como un ecosistema bien conservado. El encinar asociado en el sur al acebuche y al palmito, y al Norte al alcornoque, quejigo y jaras.

Destaca la ganadería extensiva en amplias dehesas. Además, hay algunos puntos con olivar y pinos.

Artículo 210.- Normas de carácter general. (O.E.)

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que debe protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Le son de aplicación las Normas Generales del Título II del Plan Especial citado, así como las Normas Particulares del mismo Plan.

Las determinaciones referenciadas en el párrafo anterior se incluyen en las que con carácter preciso se detallan en el Artículo siguiente.

Artículo 211.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden a cada uso, de los recogidos en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agricultura: Se autorizarán nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores naturales.
- Forestales: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zona de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

- Ganadería: Extensiva o Intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Viviendas familiares de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- Parcela mínima: 10 hectáreas.
- Superficie edificable: 300 m².
- Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio rural, cuando aseguren la inserción de la edificación en el paisaje.

- Equipamiento Dotacional, únicamente las adecuaciones naturalísticas recreativas y los parques rurales; y las adecuaciones para usos didácticos y científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DE INTERÉS FORESTAL.

Artículo 212.- Caracterización. (O.E.)

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente, presentan un importante interés productivo.

Se trata de una amplia franja en torno a los límites del Complejo Serrano, que sirve de barrera y área de transición hacia otras áreas.

Artículo 213.- Normas de carácter general. (O.E.)

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 214.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones de cada actividad y usos reflejados en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: Se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores forestales.

- Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

El Olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.

- Ganadería: extensiva o Intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Viviendas familiares, en iguales condiciones que en la categoría de suelo No Urbanizable de Especial Protección del Medio natural.
- Industrias extractivas en sus dos categorías: extracciones de áridos y actividades mineras.
- Industrias vinculadas al medio rural.
- Equipamiento Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.
- Campamentos de turismo.
- Adecuaciones recreativas y naturalísticas.
- Parques rurales.

2. Usos prohibidos.

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL: DE REGADÍO.

Artículo 215.-Caracterización. (O.E.)

Se proyecta la Especial Protección de todas las áreas agrícolas de regadío del término municipal, dado su alto valor agrológico.

Artículo 216.- Normas de carácter general. (O.E.)

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción, que pueda implicar la transformación del destino agrario que debe protegerse.

Artículo 217.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso, de los recogidos en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agricultura: la regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío.
- Forestal: Únicamente se permitirán en los cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.
- Ganadería: Extensiva o Intensiva.
- Construcciones e Instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.

- Viviendas familiares con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima; 1 hectárea.
- Superficie edificable: 200 m².
- Distancia mínima a otra vivienda: 200 metros.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 2000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 metros de la edificación principal.

- Industrias: Extractivas en sus dos categorías, canteras y extracciones de áridos.
- Industrias vinculadas al medio rural.
- Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
- Parques Rurales.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 4.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL.

Artículo 218.- Caracterización y normas generales. (O.E.)

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 219.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.

- Forestales: se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar con las siguientes condiciones.
 - Parcela Mínima: 2 Has.
 - Superficie edificable: 300 m².
 - Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrial: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos dotacionales y Servicios terciarios.

SECCIÓN 5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE ESPECIAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Artículo 220.- Caracterización y normas. (O.E.)

Constituyen esta categoría de Suelo No Urbanizable, las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, éstas se estimarán de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Las condiciones de utilización, y protección del dominio hidráulico se explicitan con detalle en el Título VI, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 221.- Caracterización. (O.E.)

Se proyectan estas áreas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación de la importante cantidad de yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y que, en la mayoría de los casos, están a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 47 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo 222.- Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. (O.E.)

1. Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividad que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo

comunicará a la consejería de cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En el Inventario del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas subsidiarias), se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano nº 3 de Ordenación y en el Plano ORD_03, se ubican y localizan los Yacimientos Arqueológicos.

Se establece un perímetro de protección en torno a dichas coordenadas, formado por una banda de ancho 150 metros. Debe entenderse que este mismo ámbito de protección será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento.

SECCIÓN 7.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

Artículo 223.- Caracterización. (O.E.)

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en las legislaciones específicas de carreteras y ferrocarriles, tanto para la red convencional como para la nueva línea del Tren de alta Velocidad.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el Título VI, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 224.- Vías de comunicación. Normas de carácter general. (O.E.)

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas dentro de la zona de infrecuencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1. Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2. Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes en zonas de visibilidad deficiente.
La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

Artículo 225.- Ferrocarriles. Normas de carácter general. (O.E.)

Las construcciones de toda clase, obras de urbanización, movimientos de tierras, plantaciones, etc., que se proyecte realizar a menos de 20 m. a cada lado de las vías férreas, estarán sujetas a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y a la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y a la Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

En una zona de tres metros a uno y otro lado de ferrocarril, no se podrá realizar construcciones.

Las distancias se contarán desde la línea inferior de los taludes del terraplén de los ferrocarriles, desde la superior de los desmontes y desde el borde exterior de las cunetas.

A falta de éstas, se contarán desde una línea trazada a metro y medio del carril exterior de la vía.

SECCIÓN 8.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA: VÍAS PECUARIAS.

Artículo 225 (bis).- Caracterización. (O.E.)

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Inventario de Vías Pecuarias realizado por la Consejería de Medio Ambiente y que se definen pormenorizadamente en el punto 2.3 y 8.1, de la Memoria general de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias).

La relación de vías pecuarias que integran este suelo son las siguientes:

1. Vereda de Sevilla
2. Cañada Real Soriana o de Castilla
3. Vereda de la Dehesilla
4. Verdea de Majadas Altas al Collado Almenara
5. Vereda de Lora del Río a Puebla de los Infantes
6. Cordel de Hornachuelos y Puerto Almenara
7. Vereda Cabeza del Pino
8. Cordel de la Cantera

Artículo 225 (ter).- Normas de carácter general. (O.E.)

La normativa aplicable al Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en el artículo 231 (bis) de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V.- PLANEAMIENTO A EJECUTAR EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 226.- Plan Especial. Parque del Arroyo del Conejo – PE-3. (O.E.)

Se incluye un área que por sus características, precisa, para su desarrollo, la redacción de un Plan Especial.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) no contiene las previsiones detalladas de ordenación, para el desarrollo de las áreas incluidas en los Planes Especiales, por lo cual deberán redactarse dichas figuras de planeamiento con las finalidades expresadas en los artículos 14 de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, y 76 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales incluirán como determinaciones generales las figuradas en el art. 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 77 del Reglamento de Planeamiento.

- Definición, Situación y Superficie.
 - Definición: Parque Urbano natural del Arroyo del Conejo.
 - Situación: Borde Urbano al Este del Núcleo, que incluye el propio arroyo y sus márgenes, hasta la carretera CC-431. Delimitado en el Plano de Ordenación nº 6.
 - Superficie aproximada: 31.620 m².

- Condiciones de usos pormenorizados:

Se aplicarán las determinaciones establecidas en el art. 90 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Usos permitidos: Espacio Libre de dominio y uso público y agrícola.
- Usos Prohibidos: Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente en este artículo.

- Condiciones de edificación:

No se permite ningún tipo de edificación, ni incluso las agropecuarias, a excepción únicamente de las obras de infraestructura hidráulica que sean necesarias para la ordenación del cauce del arroyo.

- Condiciones particulares:

Se respetará la vegetación existente. Se evitarán movimientos de tierras, cuando provoquen taludes que enmascaren el perfil originario del cauce del Arroyo. Se integrará en el conjunto el puente existente, así como el de nueva construcción para la variante de la CC-431. Se restituirá el paso de la vía pecuaria. Las obras de encauzamiento no han de camuflar o deteriorar el espacio natural, intentándose, en cualquier caso, su resalte y respeto a las características que prestan en la actualidad.

- Objetivos:

Encauzamiento y prevención de avenidas del Arroyo conejo, Ordenación e integración de la fachada urbana al arroyo en el tejido del núcleo, así como la dotación a éste de espacios libres de los que resulta deficitario. Protección del cauce y Ordenación como espacio natural de dicho curso de agua.

- Dotaciones mínimas y Cesiones:

▪ Dotaciones mínimas:

Se establecerán solo dos viarios peatonales con un ancho máximo de 2 metros. Se construirán las infraestructuras de electricidad, agua y saneamiento necesarias para el uso lúdico y de ordenación hidráulica a que se destina el área de estudio.

▪ Cesiones:

Al tratarse, finalmente, de unos terrenos de titularidad pública, no se precisa establecer cesiones obligatorias y gratuitas.

III.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Artículo 227.- Suelo afectado por la Ley y el Reglamento de Carreteras. (O.E.)

1. Legislación específica:

- a) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- b) Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- c) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1.988
- d) Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. Zonas afectadas:

- a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros al resto en el resto de la red principal, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas pertenecientes a la red de carreteras del Estado y de 100 m. en el caso de las vías pertenecientes a la red de carreteras de Andalucía; de 25 metros en el resto de las carreteras pertenecientes a la red de carreteras del Estado y de 50 m. en el caso de pertenecer a la red de carreteras de Andalucía, medidos desde la artista exterior de la calzada.

3. Usos:

a) Zona de dominio público: Solo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.
- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

4. Condiciones particulares establecidas por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

a) Los accesos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se resolverán mediante los correspondientes proyectos que se presentarán a este organismo para su autorización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, la línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada de las carreteras afectadas.

c) Se establece una franja de protección a ambas márgenes de la variante en proyecto de 100 metros desde el borde de la calzada.

Artículo 228.- Suelo afectado por la legislación de Ferrocarriles. (O.E.)

1. Legislación específica:

- Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

Artículo 229.- Suelo afectado por la legislación de líneas de energía eléctrica. (O.E.)

1. Legislación específica:

- Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

2. Zonas afectadas y usos:

- Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.
- La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.
- Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distintas establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, arboles y masas de arbolado:

1,5 + U/100 m, con un mínimo de 5 metros.

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U/100 m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U/100 m, con un mínimo de 4 metros.

U= Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 230.- Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental. (O.E.)

Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y, en su caso, a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental.

En estas actuaciones, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos y polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 231.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos. (O.E.)

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación vigente en el momento de aplicación de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, tanto la que se especifica a continuación como cualquier otra existente.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación.

3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establecen alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Cualquiera que sea el destino de los embalses y con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas.

5. Vertidos:

– Condiciones generales de los vertidos líquidos:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Peñafior, la Agencia Andaluza del Agua) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación.

– Condiciones particulares de los vertidos:

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, la utilización de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

- En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos.
- Se deberá tener en cuenta lo preceptuado en el Plan Hidrológico del Guadalquivir en lo relativo a los vertidos.

Artículo 231 (bis).- Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente. (O.E.)

– Suelo Forestal:

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberán contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Será necesario solicitar y obtener autorización de ocupación de terreno en los Montes Públicos Catalogados del término Municipal, en la Delegación de la consejería de Medio Ambiente, siempre que cualquier actuación así lo requiera, de conformidad con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

– Vías Pecuarias:

2.1. Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Sevilla con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

2.2. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998, de 21 de julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (art. 9.3) y usos (art. 55).

2.3. En el Proyecto de clasificación de vías Pecuarias realizado por la Administración se recogen las Vías pecuarias del término municipal de Peñafior.

2.4. En aplicación de la Ley estatal 3/1995, de Vías Pecuarias, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo,

considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

2.5. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de clasificación de vías Pecuarias. Por ello se procederá por la Consejería de Medio Ambiente y/u otro organismo competente a su deslinde.

2.6. Una vez deslindada la Vía Pecuaría se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

– Protección Ambiental:

En lo referente a la autorización de actividades con capacidad para producir impacto ambiental, relacionadas en la propia legislación que se detalla a continuación, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

– Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Sevilla.

CAPÍTULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 232.- Protección. (O.E.)

Debido al destacado interés de los valores estéticos, en los diferentes edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la consejería de Cultura y de la Consejería Obras Públicas y Vivienda, sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 233.- Expedientes de tramitación.

La protección del Patrimonio Edificado y de los Espacios Urbanos de Interés del Municipio de Peñaflor, debe realizarse de una forma diversa y completa.

Artículo 234.- Clasificación del Patrimonio. (O.E.)

El Catálogo, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998), distingue tres niveles de protección:

- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I, Protección Integral.
- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II, Protección Estructural.
- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III, Protección Ambiental.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación nº 8 "Patrimonio Edificado, Espacios de Interés y Yacimientos Arqueológicos" y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detallan en el Plano de Ordenación nº 2 "Patrimonio Edificado y Arqueológico en el territorio" y en el Plano ORD_03.

Artículo 235.- Protección del Patrimonio.

Para el patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañado a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

Artículo 236.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico, declarados B.I.C. Grado I, Nivel I. Protección Integral. (O.E.)

Comprende todos aquellos inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, y que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección, en base a una preservación total.

En estos Bienes declarados, la competencia es plena de la Consejería de Cultura, la cual autorizará la intervención que se desee realizar.

La referida competencia se regula específicamente en las siguientes figuras legales: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En relación con el régimen de protección, es preciso hacer referencia expresa a los conceptos que se relacionan a continuación, así como los artículos de los dos preceptos legales que se regulan. El texto de dichos preceptos no se transcribe, al no ser necesario y debido, además a que su extensión y pormenorizado detalle, imposibilita y hace contraproducente su transcripción resumida.

- Regulación de los expedientes de ruina y de la autorización de demoliciones: art. 24 de la Ley 16/1985 y arts. 37 y 38 de la Ley 14/2007.
- Especificación de las intervenciones prohibidas: arts. 18 y 19 de la Ley 16/1985.
- Necesidad de previa autorización de la Consejería de Cultura y de Medio Ambiente a la hora de realizar obras: arts. 19, 22 y 36 de la Ley 16/1985 y arts. 33 y siguientes de la Ley 14/2007.

- Obligatoriedad de contar con Proyectos de Conservación: Arts. 39 de la Ley 16/85 y arts. 21 y siguientes de la Ley 14/2007.

Hay que hacer constar que este régimen de especial protección no exime al Ayuntamiento de su responsabilidad en la conservación de los B.I., quedando perfectamente definidos en los artículos citados anteriormente, las obras prohibidas, y el tipo de tramitación para la concesión de licencia y, en general, todas las medidas de precaución.

Artículo 237.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I, Nivel II. Protección Integral. (O.E.)

Comprende, al igual que en el artículo anterior, todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial y que, por sus valores arquitectónicos e históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Los inmuebles de Nivel II, son aquellos no declarados B.I.C. y que, por su interés, pueden ser objeto de declaración, ya que son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

En los bienes de Nivel II se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

Artículo 238.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II. Protección Estructural. (O.E.)

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interés, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interés de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y, tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

Artículo 239.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Edificaciones y Espacios Urbanos. Grado III. Protección Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter del núcleo urbano, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

La protección de este grupo es la más reducida, concentrándose en los elementos de la fachada y algunos otros conceptos de especial valor. Se incluyen aquí el conjunto de edificios que, sin contar con especial valor intrínseco, si confiere, en conjunto, al núcleo

urbano un carácter e identidad propios. A ellos se unen los espacios en los que se conserva con mayor intensidad las características tradicionales del núcleo. La protección de estos espacios urbanos comprende a todos los edificios incluidos en ellos, así como las infraestructuras y elementos de mobiliario urbano.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el Artículo 240 siguiente.

Artículo 240.- Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interés sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachados, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Obras de reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Obras de reestructuración:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, que alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento o reestructuración de fachada y de elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo 241.- Tramitación.**- Bienes Inmuebles de Interés Histórico – Grado I – Nivel I:**

Se seguirá la tramitación establecida por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico español, la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía y las disposiciones de la Consejería competente de la Junta de Andalucía.

- Bienes Inmuebles de Interés – Grado I – Nivel II, Grado II y Grado III:

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguientes:

- ✓ Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.
- ✓ Para la edificación transformada o la nueva edificación:
 - a. Boceto o diseño de la edificación.
 - b. Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.
 - c. Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstas.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de Peñaflor del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición o de Obras.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, será el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valores preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

SECCIÓN 1.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

Artículo 242.- Protección. (O.E.)

La regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen en Suelo Urbano o Urbanizable será idéntica a la establecida en el

artículo 222 de estas Normas Urbanísticas para los que se ubican en Suelo No Urbanizable.

Además, se establecen las siguientes condiciones precautorias para los citados yacimientos arqueológicos:

- La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.
- La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la consejería de cultura de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.
- La evaluación de un informe, por parte de la Consejería de Cultura, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

SECCION 2.- ZONA ARQUEOLÓGICA DE CELTI.

Artículo 243.- Delimitación. (O.E.)

Ante el hecho de que el yacimiento ocupa parte del caso urbano de la actual población de Peñaflor, se ha optado por delimitar el yacimiento mediante coordenadas U.T.M., que dibujan una figura poligonal, que se adapta a los límites del yacimiento, de forma que se establece una serie de hitos perdurables, antes los posibles cambios que se puedan producir en el casco urbano de Peñaflor, y que se establezcan un límite claro de la Zona Arqueológica declarada B.I.C.

En la Memoria Justificativa de estas Normas Urbanísticas, figura en un anejo, la delimitación literal y gráfica del yacimiento.

Artículo 244.- Normas especiales de protección. (O.E.)

Se deberán cumplir las limitaciones impuestas por la Ley 16/1985 en sus artículos 2.4, 22, 36.2 y 39.1, así como por el Título V de la Ley 14/2007 y concordantes.

Asimismo, se observarán las siguientes condiciones normativas:

- Será necesaria la autorización previa de la Consejería competente para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno, en los términos que establece el artículo 22.1 de la Ley 16/1985 y 52 de la Ley 14/2007.
- La tramitación se regulará según lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 14/2007, haciéndose constar, que la no necesidad de licencia municipal no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consejería competente.
- Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Delegación Provincial de la Consejería competente podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.
- La autorización de la Consejería competente podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que puedan llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras.
- Dentro de la Zona Arqueológica clasificada suelo No Urbanizable, sólo se admitirá como uso permitido el agrícola, al margen de aquellos otros relacionados con la investigación científica del yacimiento.

Se prohibirán dentro de la anterior zona la instalación de publicidad comercial, cables, antenas y conducciones aparentes, como establece el artículo 22.2 de la Ley 16/1985 y, además:

- ✓ Las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como la extractivas, subsolados, etc.
- ✓ Las edificaciones e instalaciones, con la excepción de las destinadas a las preservación, estudio o uso del yacimiento.

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO.

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 245.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de normas subsidiarias).

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito municipal (adaptación de Normas Subsidiarias), contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 246.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Peñaflor, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (artículo 96 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Art. 27 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 247.- Plazo.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias):

ANEXO.- MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

<i>Ámbito</i>	<i>Ordenación detallada</i>	<i>Inicio de ejecución material</i>
UE-1	10 meses	24 meses
UE-2	10 meses	24 meses
PE-1	10 meses	24 meses
PE-2	10 meses	24 meses
S-1	10 meses	24 meses
S-2	-	24 meses
S-3	-	24 meses
S-4	10 meses	24 meses
S-5	10 meses	24 meses
S-6	-	24 meses

Artículo 1.- Denominación del instrumento de planeamiento general tras la adaptación del mismo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero. Esta corrección se reproduce en la totalidad del documento.

Artículo 3.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente. Adecuación a los conceptos de innovación que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 4.- Adaptación de la operación de revisión a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 6.- Disposición derogada por ser contraria a la Ley de 7/2002, de 17 diciembre.

Artículo 7.- Referencia legal y denominación de la clasificación del suelo adaptada a la normativa vigente. Esta corrección se reproduce en la totalidad del documento.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 8.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente. Expresa mención a la adscripción a cada una de las categorías de suelo urbano.

Referencia al artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre que establece los estándares de ordenación de áreas y sectores, cuya aplicación es inexcusable incluso en caso de contradicción con el Plan General, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Sección 2.- Se adecua el título de esta sección en correspondencia con los elementos que configuran la ordenación estructura, según el artículo 10.1 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 9.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 11.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 12.- Remisión al modo de obtención de suelo destinado a dotaciones, según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Adecuación de la regulación al régimen urbanístico del suelo vigente, no contemplándose cesiones en el suelo que según la adaptación debe ser considerado como suelo urbano consolidado.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 13.- Se sustituye término y se hace alusión al “obras públicas ordinarias”, conforme al artículo 139.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 14.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 15.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 17.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 18.- Adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable según el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 18 (bis).- Se incorpora nueva sección con un precepto único en el que se define el coeficiente corrector de las viviendas protegidas, de conformidad en el artículo 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 19.- Denominación del instrumento de planeamiento general tras la adaptación del mismo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero. Esta corrección se reproduce en la totalidad del documento.

Artículo 20.- Adecuación a la norma vigente relativa a la exención de licencia en obras promovidas por las Administraciones públicas.

Artículo 21.- Referencia a la regulación vigente de los estudios de detalle.

Artículo 22.- Referencia a las categorías vigentes de la clase de suelo urbanizable.

Eliminación de la referencia de los proyectos de reparcelación en actuaciones sectoriales en suelo urbanizable.

Artículo 23.- Referencia legal y contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico a los que se alude adaptado a la normativa vigente.

Artículo 24.- Referencia a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento contenidas legislación vigente.

Artículo 25.- Adaptación general del artículo adecuando la facultad de edificar al régimen jurídico del suelo, conforme a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Adaptación de la norma incorporando el concepto de solar que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En suelo urbano consolidado, limitación de las obras de urbanización simultánea a la edificación, sólo al supuesto de las obras de urbanización complementarias.

Extensión del régimen del suelo urbanizable sectorizado, al suelo urbano no consolidado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Adaptación que viene exigida por la necesidad de distinguir entre las dos categorías de suelo urbano.

Reproducción de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regulación que resulta aplicable al supuesto.

Debe entenderse derogado el apartado c) en la medida que permitía la implantación de actuaciones de interés público. Sin embargo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sólo prevé esta facultad en suelos con el régimen del no urbanizable.

Referencia a la legislación medioambiental en general. Se suprime remisión a las normas que dicte el Ministerio correspondiente, pues ésta regulación puede ser dictada tanto por los órganos Estatales como Autonómicos, e incluso ser leyes emanadas del Poder Legislativo.

Adaptación de la norma al régimen del suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 26.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente en cada una de las materias especificadas.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 27.- Referencia a los derechos y deberes de los propietarios previstos en la legislación vigente.

Artículo 27 (bis)- Referencia a la legislación vigente.

Artículo 51.- Referencia a la normativa vigente.

Artículo 52.- Referencia al Código Técnico de la Edificación y eliminación de la referencia al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 53.- Adaptación de precepto mediante referencia a la legislación aplicable.

Artículo 54.- Se incorpora el uso turístico como función diferenciada, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Artículo 59.- Eliminación de las referencias normativas a la legislación derogada y remisión genérica a la vigente.

Referencias a las clases y categorías de suelo contempladas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia a las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental por la legislación vigente.

Artículo 63.- Referencia a la disposición de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 65.- Referencia normativa a la legislación vigente.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo al uso industrial.

Artículo 66.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 67.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 68.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Referencia a las clases y categorías de suelo contempladas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 69.- Referencia a la disposición de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 71.- Referencia a la legislación vigente de aplicación.

En materia de estándares urbanísticos se remite a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que asigna distintos niveles de estándares según el uso característico, y mantiene un carácter flexible en la asignación de reservas de dotaciones a los distintos tipos de equipamientos y dotaciones.

Elimina la expresión sobre la cesión de los viales urbanizados por entenderse incluidos en la obligación general de ceder las dotaciones.

En cuanto al reparto equitativo de las cargas se hace alusión a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se elimina la expresión “compensaciones o reparcelaciones” pues ésta hacía referencia a los dos instrumentos equidistributivos de la legislación anterior.

Al operar en el contexto de unidades de ejecución, se elimina la posibilidad de proceder a la cesión de las dotaciones y equipamientos mediante proyecto de parcelación, proyecto de urbanización o edificación, siendo el único modo de cesión el proyecto de reparcelación, conforme al artículo o, en su caso, el convenio o acta de cesión.

Artículo 72.- Remisión de las previsiones de aparcamientos a las indicadas por la Ley 7/2002, de 17 diciembre.

Artículo 73.- Referencia al suelo urbano consolidado.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 73 (bis)- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecían para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 76.- Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 76 (bis).- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 79.- Referencia al suelo urbano consolidado.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 79 (bis).- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 83.- Referencia al suelo urbano consolidado.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 83 (bis).- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecía para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 86.- Referencia a la documentación gráfica de la adaptación parcial.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 87.- Referencia a la documentación gráfica de la adaptación parcial.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 89.- Referencia a la documentación gráfica de la adaptación parcial.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 90.- Referencia a suelo urbanizable

Artículo 92.- Referencia al suelo urbano consolidado.

Corrección de errata en la remisión al artículo relativo a la zonificación del suelo urbano.

Artículo 92 (bis).- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecían para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 95.- Referencia al suelo urbano consolidado.

Referencia a la documentación gráfica de la adaptación parcial.

Artículo 95 (bis).- Como determinación de carácter estructural, conforme al artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se incorpora nuevo artículo que recoge el uso, la edificabilidad y la densidad global de las distintas zonas. El cálculo de esos parámetros se realiza mediante traducción de los parámetros que las distintas zonas establecían para las nuevas unidades de ejecución que se delimitasen.

Artículo 98.- Se diferencia entre las actuaciones a realizar en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

Artículo 99.- Identificación de estas Actuaciones con ámbitos de suelo urbano no consolidados, en la medida que están en el seno de una unidad de ejecución para equidistribuir beneficios y cargas y están sujetas a la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Estudio de Detalles)

Se elimina la referencia al suelo urbanizable, en la medida que se está regulando las actuaciones en suelo urbano, y no cabe la aprobación de planes especiales ni estudios de detalles en suelo urbanizable.

En materia de deberes de la propiedad del suelo, se hace referencia al artículo que corresponde de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se incorpora referencia al artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, donde se regulan los Estudios de Detalles.

Se elimina referencia a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, y se establece remisión genérica a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 100.- Se adapta el precepto al Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se cambia el concepto aprovechamiento susceptible de apropiación, por aprovechamiento subjetivo; y aprovechamiento tipo, por aprovechamiento medio.

Se corrigen los parámetros de edificabilidad y densidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Artículo 101.- Se adaptan las determinaciones de densidad, capacidad y edificabilidad en aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para vivienda protegida.

Artículo 103.- Se hace referencia al suelo urbano no consolidado.

Referencia a la regulación de los planes especiales contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 104.- Referencia a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Referencia a la regulación de los planes especiales contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Referencia a la normativa vigente en relación con el sistema de expropiación.

Artículo 105.- Referencia normativa adaptada a la legislación vigente.

Artículo 106.- Referencia al precepto de la legislación aplicable.

Artículo 108.- Referencia a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Referencias a las clases y categorías vigentes de suelo urbanizable.

Artículo 109.- Referencias a las categorías vigentes de suelo urbanizable.

Referencia a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Remisión normativa a la regulación de los planes parciales de ordenación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 110.- Referencias a las categorías vigentes de suelo urbanizable.

Artículo 111.- Se incorpora a esta cláusula de no indemnizabilidad por alteración del planeamiento, la remisión al artículo 35.a) del Texto refundido de la Ley de Suelo, que ha de presidir en todo caso esta regulación.

Se enumera la relación de artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que regulan las prerrogativas de la Administración para impulsar la urbanización o edificación en caso de inactividad o incumplimiento de los propietarios.

Artículo 112.- Se incorpora remisión al artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que relaciona los gastos de urbanización imputables a los propietarios y al artículo 16 del Decreto Legislativo 2/2002, de 20 de junio.

Artículo 114.- Remisión al régimen jurídico transitorio previsto en el artículo 53.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 115.- Se sustituyen las referencias a aprovechamiento tipo y aprovechamiento susceptible de aprobación por aprovechamiento medio y aprovechamiento subjetivo, respectivamente.

Referencias a la clase y categorías vigentes de suelo urbanizable.

Para el cálculo del aprovechamiento subjetivo se aplica la legislación vigente que prevé una cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Artículo 116.- Referencia a la clase y categoría de suelo vigente.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se elimina la referencia a normativa derogada.

Artículo 119.- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Se define el aprovechamiento medio conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se corrigen los valores de edificabilidad máxima lucrativa, edificabilidad máxima global, densidad máxima y capacidad máxima en aplicación del artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Se incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para vivienda protegida.

Artículo 120.- Se incorpora como uso necesario el de viviendas protegidas, como consecuencia de la exigencia a este sector de la reserva del 30% de la edificabilidad con destino a este tipo de viviendas.

Artículo 123.- Remisión a las dotaciones mínimas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 124.- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 125.- Se clasifica el sector como suelo urbanizable ordenado con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 2 en fecha 9 de mayo de 2005 y publicado en el BOP de Sevilla núm. 203 de 2 de septiembre de 2005.

Referencias a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Artículo 128.- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Se define el aprovechamiento medio conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 133.- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 134.- Se clasifica el sector como suelo urbanizable ordenado con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 en fecha 23 de diciembre de 2008 y publicado en el BOP de Sevilla núm. 106 de 11 de mayo de 200.

Referencias a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Artículo 138.- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Se define el aprovechamiento medio conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 147.- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 148.- Se prevé una distribución del aprovechamiento del Sector acorde con la legislación vigente.

Artículo 149.- Referencias a las categorías vigentes de suelo urbanizable.

Referencia a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Artículo 152.- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Artículo 157.- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 158.- Referencias a las categorías vigentes de suelo urbanizable.

Referencia a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Artículo 161.- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Artículo 166.- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 158 (bis).- Referencias a las categorías vigentes de suelo urbanizable.

Artículo 161 (bis).- Se sustituye la referencia al aprovechamiento tipo por aprovechamiento medio.

Artículo 166 (bis).- Remisión a las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 166 (ter).- Remisiones normativas a la legislación vigente en materia de protección ambiental.

Artículo 167.- Referencia a las clases y categorías vigentes de suelo.

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Artículo 168.- Referencia a las clases y categorías de suelo vigentes.

Artículo 169.- Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación parcial.

Se corrigen las categorías de Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los criterios recogidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 170.- Se añade referencia al marco normativo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que se debe respetar en todo caso.

Artículo 171.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Adaptación de la norma al régimen del suelo no urbanizable, conforme a la normativa vigente.

Se sustituye la denominación del Ministerio de Medio Ambiente por la de Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino conforme al Real Decreto 432/2008, de 12 de abril, por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

Artículo 172.- Redacción del precepto conforme a los artículos 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 173.- Los artículos 205 a 208 se incluyen entre las determinaciones de la ordenación estructural, al contener las normas de evitación de formación de núcleos de población, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.h) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se suprime el apartado 3, en la medida que alberga actuaciones que se presumen puedan ser constitutivas de una parcelación urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

“3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal.”

Artículo 175.- Se adapta el precepto, incorporando artículo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y aclarando que las viviendas en suelo no urbanizables sólo son autorizables con la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos.

Artículo 178.- Adaptación de la norma a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 179.- Se sustituye la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por una remisión genérica al órgano competente para otorgar la autorización.

Artículo 180.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 181.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 182.- Alusión al régimen aplicable a los usos residenciales en suelo no urbanizable, según la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 183.- Se elimina la referencia a “Regímenes Normal y Excepcional” del título del artículo, y se redacta de conformidad con el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

*“**Artículo 183.**- **Tramitación de autorizaciones.** Regímenes Normal y Excepcional*

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1º) Régimen Normal:

Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

a) Actividades agrícolas y agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2º) Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en el artículo 16.3 del R.D.L. 1/992 y ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguientes:

c) Actividades de carácter infraestructural.

f) Industrias.

g) Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

3º) Régimen Excepcional. Viviendas.

Aquellos que deben ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Se trata de los siguientes:

e) Viviendas familiares aisladas.”

Artículo 184.- Se sustituye la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla por el Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo previsto en el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 185.- Se actualiza referencia al Ministerio competente en materia de agricultura y ganadería.

Artículo 190.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Se elimina este apartado por ser contrario al régimen del suelo no urbanizable de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

“2. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1ª) Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

2ª) Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 138 de la Ley del Suelo.”

Artículo 191.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 192.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Artículo 193.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Artículo 194.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Artículo 195.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Artículo 196.- Se mantiene este precepto siempre partiendo de que la vivienda unifamiliar sólo puede ser autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 52.2.B)b) de la Ley 7/2002, de 17 de siembre.

Referencia legal adaptada a la normativa vigente

Artículo 198.- Remisión genérica a la legislación urbanística

Se elimina la siguiente regulación por hacer referencia a legislación no vigente, y no tener equivalencia con regulación aplicable alguna:

“Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en los Artículos 248 y siguientes de la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.”

Artículo 201.- Se elimina *“...y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”*, por no ser acorde con el modelo de delimitación de competencias establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ni resultar funciones asumidas por la Comisión Provincial de Urbanismo, conforme al Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Sección 7.- Denominación de la Sección 7 de conformidad con el Capítulo V del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 208.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Redacción adaptada al artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Capítulo IV.- Se sustituye la referencia a tipo de suelo no urbanizable por la de categoría de suelo no urbanizable, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sección 1.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable de especial protección del medio natural”* por la de *“suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico y territorial: del medio natural”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sección 2.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable de especial protección forestal”* por la de *“suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico y territorial: de interés forestal”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 214.- Se elimina la referencia a las categorías de viviendas familiares, agrarias y no agrarias.

Sección 3.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable de especial protección de regadío”* por la de *“suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico y territorial: de regadío”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 217.- Se elimina la referencia a las categorías de viviendas familiares, agrarias y no agrarias.

Sección 4.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable genérico”* por la de *“suelo no urbanizable de carácter natural o rural”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 219.- Se mantiene esta regulación partiendo de que, conforme al artículo 50 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sólo está permitida las viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria. Se elimina la referencia a *“en todas sus categorías”*, pues no caben viviendas unifamiliares *“no agrarias”*.

Sección 5.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable de especial protección hidrológica”* por la de *“suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: de especial protección hidrológica”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 220.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Sección 6.- Se sustituye la denominación de *“suelo no urbanizable de especial protección arqueológica”* por la de *“suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: de especial protección arqueológica”* de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 221.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 222.- Redacción adaptada a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

Referencias a la documentación gráfica del documento de adaptación parcial.

Sección 7.- Se sustituye la denominación de “suelo no urbanizable de especial protección del sistema general viario” por la de “suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: del sistema general viario” de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 224.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Sección 8.- Se añade la sección 8 sobre el “suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica: vías pecuarias” de conformidad con la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 225 (bis).- Se añade el artículo para dar conformidad a la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 225 (ter).- Se añade el artículo para dar conformidad a la división de categorías realizada en el artículo 169 de las presentes Normas, siguiendo el régimen de suelo no urbanizable regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 226.- Referencias normativas a la regulación vigente de los planes especiales contenida en el artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 227.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Adaptación del precepto a las disposiciones de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Referencias a las clases y categorías vigentes de suelo.

Artículo 228.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Se elimina la transcripción de preceptos de otras normas.

Artículo 229.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Artículo 230.- Redacción del precepto y referencias normativas adaptadas a la legislación vigente.

Artículo 231.- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Se eliminan las transcripciones literales de preceptos.

Se elimina el punto 6 sobre el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales por no encontrarse el municipio de Peñaflores incluido en ningún Parque Natural.

Artículo 231 (bis).- Referencias normativas sustituidas por la legislación vigente.

Artículo 233.- Se elimina la referencia a la culminación del proceso para la declaración como “Bien de Interés Cultural” con categoría de “Monumento”, a favor del antiguo cuartel de la Guardia Civil sito en C/ Juan Carlos I por haber sido declarado como tal mediante Resolución de 29 de junio de 2004, de la Dirección General de Bienes Culturales (BOJA núm. 137, de 14 de julio de 2004).

Artículo 234.- Redacción del artículo adaptada a la existencia del Catálogo del Municipio de Peñaflores aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998).

Referencia a la documentación gráfica del documento de Adaptación Parcial.

Artículo 235.- Se elimina la referencia a los edificios precatalogados sustituyéndose por la de catalogados al haberse aprobado el Catálogo del Municipio de Peñaflores, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión ordinaria celebrada el día 18 de diciembre de 1997 (BOP de Sevilla, de 5 de mayo de 1998).

Artículo 236.- Referencia normativa a la legislación vigente.

Artículo 241.- Referencia normativa a la legislación vigente.

Artículo 242.- Referencia a las clases de suelo vigentes recogidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 244.- Referencia normativa a la legislación vigente.

Artículo 245.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 246.- Referencia legal adaptada a la normativa vigente.

Artículo 247.- Se adecua el régimen de programación de las distintas Unidades de Ejecución, según lo dispuesto en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

