AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.- Normas Urbanísticas

TOMO I

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto

DOCUMENTO N° 5.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- Í N D I C E -

TOMO I

EQUIPO REDACTOR.

I.- NORMATIVA GENERAL.

TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.
Art. I.1.- Determinaciones de Ordenación Estructural.**(E)**
Art. I.2.- Documentación.**(P)**
Art. I.3.- Naturaleza jurídica. **(P)**
Art. I.4.- Marco legal. Legislación Urbanística vigente. **(P)**
Art. I.5.- Ámbito territorial. **(P)**
Art. I.6.- Vigencia.**(P)**
Art. I.7.- Obligatoriedad e interpretación.**(P)**
Art. I.8.- Revisión.**(P)**
Art. I.9.- Modificación.**(P)**
Art. I.10.- Prelación normativa.**(P)**
Art. I.11.- Competencia.**(P)**

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Art. I.12.- Tipos y categorías de suelo. **(P)**
Art. I.13.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo. **(P)**

SECCIÓN 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.
Art. I.14.- Elementos fundamentales.**(P)**
Art. I.15.- Los usos del suelo.**(P)**
Art. I.16.- Los Sistemas: definición y clasificación. **(P)**
Art. I.17.- Obtención de suelo para Sistemas.**(P)**
Art. I.18.- Ejecución de los Sistemas.**(P)**
Art. I.19.- Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Áreas de Reforma Interior o Sectores. Infraestructuras y calles.**(P)**
Art. I.20.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.**(E)**
Art. I.21.- Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.**(E)**
Art. I.22.- Sistema General y Local de Espacios Libres. Definición y características.**(E)**

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.
Art. I.23.- Disposiciones generales.**(P)**
Art. I.24.- Zonificación y Calificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1.- DESARROLLO.
Art. I.25.- Disposiciones de carácter general. **(P)**
Art. I.26.- Desarrollo obligatorio.**(P)**
Art. I.27.- Planes Parciales de Ordenación. **(P)**
Art. I.28.- Planes Especiales.**(P)**
Art. I.29.- Estudios de Detalle.**(P)**
Art. I.30.- Catálogos.**(P)**

SECCIÓN 2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
Art. 1.31.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**(P)**
Art. I.32.- Instrumentos de gestión. **(P)**
Art. I.33.- Sistema de actuación. **(P)**
Art. I.34.- Proyectos de Reparcelación.**(P)**

SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN MATERIAL.
Art. I.35.- Clases de Proyectos. **(P)**
Art. I.36.- Definición y clases de Proyectos de Urbanización. **(P)**
Art. I.37.- Contenido de los Proyectos de Urbanización. **(P)**
Art. I.38.- Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura. **(P)**

SECCIÓN 4.- LIMITACIONES.
Art. I.39.- Ejercicio de la facultad de edificar.**(P)**

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.
Art. I.40.- El contenido urbanístico de la propiedad del suelo
Art. I.41.- principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. **(P)**
Art. I.42.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos. **(P)**
Art. I.43.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.**(P)**
Art. I.44.- Régimen del Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. I.45.- El régimen del Suelo Urbanizable. **(P)**
Art. I.46.- El régimen del Suelo Urbano. **(P)**
Art. I.47.- Ordenación legal de directa aplicación. **(P)**
Art. I.48.- Las áreas de reparto y el aprovechamiento. **(P)**
Art. I.49.- Las parcelaciones. **(P)**

CAPÍTULO V.- LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.
SECCIÓN 1.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Art. I.50.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal. **(P)**
Art. I.51.- Actos promovidos por Administraciones Públicas. **(P)**
Art. I.52.- Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.**(P)**

Art. I.53.- Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.**(P)**
Art. I.54.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística. **(P)**
Art. I.55.- Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística. **(P)**
Art. I.56.- Contratación de los servicios por las empresas suministradoras. **(P)**

SECCIÓN 2.- NORMAS GENERALES.
Art. I.57.- Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación. **(P)**
Art. I.58.- Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.**(P)**
Art. I.59.- La inscripción urbanística. **(P)**
Art. I.60.- Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias.**(P)**

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.
Art. II.1.- Definiciones.**(P)**
Art. II.2.- Parcelaciones. **(P)**
Art. II.3.- Parcela mínima edificable. **(P)**
Art. II.4.- Superficie edificable. Profundidad edificable. **(P)**
Art. II.5.- Alineaciones. **(P)**
Art. II.6.- Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera. **(P)**
Art. II.7.- Regulación de las tipologías. **(P)**
Art. II.8.- Viviendas interiores. **(P)**

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.
Art. II.9.- Altura de la edificación. **(P)**
Art. II.10.- Altura de planta baja y de pisos. **(P)**
Art. II.11.- Altura libre de planta baja y de pisos. **(P)**
Art. II.12.- Planta baja. **(P)**
Art. II.13.- Sótano y semisótanos. **(P)**
Art. II.14.- Planta de piso. **(P)**
Art. II.15.- Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.**(P)**
Art. II.16.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**(P)**
Art. II.17.- Estructuración de cubiertas y azoteas. **(P)**
Art. II.18.- Vuelos y pretiles.**(P)**
Art. II.19.- Patios interiores.**(P)**
Art. II.20.- Patios de manzana. **(P)**
Art. II.21.- Cubierta en patios interiores. **(P)**
Art. II.22.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**(P)**
Art. II.23.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**(P)**

CAPÍTULO III.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Art. II.24.- Obras sin licencia. **(P)**
Art. II.25.- Obras en edificios fuera de ordenación y en régimen de asimilados a fuera de ordenación. **(P)**

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.
Art. II.26.- Clasificación.**(P)**
Art. II.27.- Simultaneidad de usos. **(P)**
Art. II.28.- Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos. **(P)**
Art. II.29.- Residencial. Categorías de viviendas. **(P)**
Art. II.30.- Terciario. **(P)**
Art. II.31.- Uso Industrial.**(P)**
Art. II.32.- Equipamiento Comunitario.**(P)**
Art. II.33.- Uso Agrícola. **(P)**
Art. II.34.- Servicios de Infraestructuras y Transportes. **(P)**
Art. II.35.- Usos no conformes. **(P)**
Art. II.36.- Usos. **(P)**
Art. II.37.- Transformación de usos.**(P)**

CAPÍTULO V.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.
Art. II.38.- Condiciones mínimas. **(P)**
Art. II.39.- Ventilación. **(P)**

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.
Art. II.40.- Estética y composición de las edificaciones. **(P)**
Art. II.41.- Materiales de cubierta.**(P)**
Art. II.42.- Materiales de fachada.**(P)**
Art. II.43.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.**(P)**
Art. II.44.- Cocheras en edificios de viviendas.**(P)**
Art. II.45.- Retranqueos. **(P)**
Art. II.46.- Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e instalaciones de electricidad y telefonía.**(P)**
Art. II.47.- Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.**(P)**

II.- NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.

TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES.
Art. III.1.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.2.- Zonificación. **(P)**
Art. III.3.- Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**
Art. III.4.- Edificaciones existentes. **(P)**
Art. III.5.- Nuevas edificaciones. **(P)**
Art. III.6.- Condiciones de Equipamiento. **(P)**

Art. III.7.- Aparcamientos obligatorios. **(P)**

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA C. RESIDENCIAL CASCO.
Art. III.8.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.9.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.9.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.10.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA E. RESIDENCIAL ENSANCHE.
Art. III.11.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.12.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.12.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.13.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA P. RESIDENCIAL PROTECCIÓN.
Art. III.14.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.15.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.15.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.16.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA PA. RESIDENCIAL PROTECCIÓN ALTURA.
Art. III.17.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.18.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.18.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.19.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA B. RESIDENCIAL BLOQUE.
Art. III.20.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.21.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.21.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.22.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N.INDUSTRIAL.
Art. III.23.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.24.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.24.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.25.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA T.TERCIARIA.
Art. III.26.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.27.- Uso Global. **(E)**
Art. III.28.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.29.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA Q. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. III.30.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.31.- Uso Global. **(E)**
Art. III.32.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.33.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EL. ESPACIOS LIBRES.
Art. III.34.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.35.- Uso Global. **(E)**
Art. III.36.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.37.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XIII.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.
Art. III.38.- Cuadro nº 4. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano. **(P)**

CAPÍTULO XIV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.
Art. III.39.- Definición y Clasificación.**(P)**
Art. III.40.- Áreas de Reforma Interior (A.R.I). **(P)**

CAPÍTULO XV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO
Art. III.41.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior.**(P)**

TOMO II

CAPÍTULO XVI.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 3.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.
Art. III.42.- Planes Especiales de Protección. **(P)**

SECCIÓN 4.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.
Art. III.43.- Actuaciones Urbanizadoras no Integradas. **(P)**

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
Art. IV.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable. **(P)**
Art. IV.2.- Plazos, fijación, incumplimiento. **(P)**
Art. IV.3.- Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos. **(P)**
Art. IV.4.- Costes de urbanización. **(P)**

Art. IV.5.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y condiciones para la protección del paisaje y medio natural. **(P)**
Art. IV.6.- Régimen jurídico transitorio. **(P)**
Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en los Sectores. **(E)**

CAPÍTULO II.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECCIÓN 1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR INDUSTRIAL UZO-01.

Art. IV.8.- Definición y caracterización y superficie **(P)**

CAPÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
Art. IV.9.- División en Zonas y Sectores. **(P)**

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
Art. IV.10.- Suelo Urbanizable No Sectorizado. **(E)**

CAPÍTULO V.- RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.
Art. IV.11.- Cuadro nº 5.- Resumen de zonas específicas en Suelo Urbanizable. **(P)**

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.
Art. V.1.- Definición y ámbito de aplicación.**(P)**
Art. V.2.- Categorías. **(E)**
Art. V.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. V.4.- Régimen del Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. V.5.- Parcelación urbanística. **(P)**
Art. V.6.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. **(P)**
Art. V.7.- Concepto de núcleo de población. **(P)**
Art. V.8.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población. **(P)**

CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.
Art. V.9.- Norma de carácter general.**(P)**
Art. V.10.- Condiciones de la edificación.**(P)**
Art. V.11.- Condición aislada de las edificaciones. **(P)**
Art. V.12.- Cierres de fincas. **(P)**

Art. V.13.- Condiciones higiénicas. **(P)**
Art. V.14.- Condiciones estéticas de la edificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
Art. V.15.- Condiciones generales. **(P)**

CAPÍTULO IV.- REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.
Art. V.16.- Condiciones generales. Tipos de usos, actividades y construcciones. **(P)**
Art. V.17.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional. **(P)**
Art. V.18.- Clases de usos. **(P)**
Art. V.19.- Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo urbano del Término Municipal de Arahal. **(P)**

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.
Art. V.20.- Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias. **(P)**
Art. V.21.- Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas. **(P)**
Art. V.22.- Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.**(P)**

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.
Art. V.23.- Concepto.**(P)**
Art. V.24.- Categoría.**(P)**

SECCIÓN 3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.
Art.V.25.- Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.26.- Implantación y usos. **(P)**

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.
Art. V.27.- Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.28.- La condición de aislada. **(P)**
Art. V.29.- Condiciones generales. **(P)**
Art. V.30.- Condiciones de emplazamiento. **(P)**
Art. V.31.- Condiciones de acceso. **(P)**
Art. V.32.- Edificaciones auxiliares. **(P)**
Art. V.33.- Condiciones estéticas. **(P)**
Art. V.34.- Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**(P)**

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.
Art. V.35.- Concepto, categorías y autorizaciones. **(P)**

Art. V.36.- Industrias. Condiciones particulares de implantación. **(P)**
Art. V.37.- Servicios de carretera. **(P)**
Art. V.38.- Industrias extractivas. **(P)**
Art. V.39.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias **(P)**
Art. V.40.- Gran Industria. Clasificación. **(P)**
Art. V.41.- Gran Industria propiamente dicha.
Art. V.42.- Industrias Peligrosas o Nocivas. **(P)**
Art. V.43.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos. **(P)**

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.
Art. V.44.- Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.45.- Condiciones generales. **(P)**
Art. V.46.- Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios. **(P)**

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES
Art. V.47.- Áreas en Suelo No Urbanizable.**(E)**
Art. V.48.- Informes preceptivos de la Administración Forestal. **(P)**

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

SUBSECCIÓN 1.- ESPACIOS CATALOGADOS POR LA LEY 2/1989 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA.
Art. V.49.- Lugar de Importancia Comunitaria L.I.C. Río Guadaira (ESG180013). Caracterización y normas generales. **(E)**

SUBSECCIÓN 2.- VÍAS PECUARIAS.
Art. V.50.- Caracterización. **(E)**
Art. V.51.- Normas de carácter general. **(E)**

SUBSECCIÓN 3.- ARQUEOLÓGICA.
Art. V.52.- Caracterización. **(E)**
Art. V.53.- Normas de carácter general. Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. **(E)**

SUBSECCIÓN 4.- SISTEMA GENERAL VIARIO. RED VIARIA.
Art. V.54.- Caracterización. **(E)**

SUBSECCIÓN 5.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.
Art. V.55.- Caracterización. **(E)**

SUBSECCIÓN 6.- RED HIDROLÓGICA.
Art. V.56.- Caracterización. **(E)**

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

SUBSECCIÓN 1.- AGRÍCOLA.
Art. V.57.- Caracterización y normas generales. **(P)**
Art. V.58.- Régimen particular de usos. **(P)**

SECCIÓN 4.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
Art. V.59.- Cuadro nº 6.- Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. **(P)**

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.
Art. V.60.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. V.61.- Ámbito, ubicación y regulación de usos. **(P)**

III.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.
Art. VI.1.- Suelo afectado por la Protección de Carreteras. **(E)**
Art. VI.2.- Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica. **(E)**
Art. VI.3.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.**(E)**
Art. VI.4.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección de Recursos Hidrológicos.**(E)**
Art. VI.5.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente. **(E)**
Art. VI.6.- Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias. **(E)**
Art. VI.7.- Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.**(E)**
Art. VI.8.- Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.**(E)**

CAPÍTULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.
Art. VI.9.- Consideración previa. (**E)**
Art. VI.10.- Clasificación del Patrimonio.**(E)**
Art. VI.11.- Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado. **(E)**

Art. VI.12.- Definición de los tipos de obra. **(E)**
Art. VI.13.- Tramitación. **(E)**

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO.

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.
Art. VII.1.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**
Art. VII.2.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución. **(P)**
Art. VII.3.- Plazos. **(P)**

V.- OTRAS DETERMINACIONES.

TÍTULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.
Art. VIII.1.- Expropiación forzosa por razón de urbanismo. **(P)**
Art. VIII.2.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. **(P)**
Art. VIII.3.- Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución. **(P)**

VI.- ANEJOS

ANEJO I.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN UNC UNIDADES DE EJECUCIÓN NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

ANEJO II.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES UZS-08, UZS-09, UZS-10, UZS-11.

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro nº 1.- Altura libre en edificaciones.
(Del Art. II.11.- Altura libre de planta baja y de pisos)

Cuadro nº 2.- Altura de la edificación.
(Del Art. II.15.- Altura máxima y mínima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.)

Cuadro nº 3.- Industrias. Características que deberán cumplir según su categoría.
(Del Art. II.31.- Uso Industrial)

Cuadro nº 4.- Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.
(Del Art. III.40.- del mismo título).

Cuadro nº 5.3.A.- Coeficientes de ponderación de uso Pormenorizado. Suelo Urbano.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior.).

Cuadro nº 5.3.B.- Coeficientes de ponderación de Uso, Tipología y Situación. Suelo Urbano.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior).

Cuadro nº 5.4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en Suelo Urbano No Consolidado.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior. Determinaciones de Ordenación Estructural).

Cuadro nº 5.5.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbanizable.
(Del Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.5.B.- Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación. Suelo Urbanizable.
(Del Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Suelo Urbanizable. (Del Art.IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.- Resumen de Zonas específicas en Suelo Urbanizable.
(Del Art. IV.49.- Resumen de zonas específicas en Suelo Urbanizable.)

Cuadro nº 6.- Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
(Del Art. V.84.- del mismo título)

DOCUMENTO Nº 5.- NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO I

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN FACULTATIVA:

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

EQUIPO TÉCNICO:

ANA BELÉN RECA EXPÓSITO
Geógrafa

JUAN MANUEL ALMEIDA GONZÁLEZ
Técnico en Urbanismo

MANUEL FONSECA FELIPE
Delineante.

ROSA LÓPEZ ALMANSA
Administrativo

I.- NORMATIVA GENERAL

TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

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

Artículo I.1.- Determinaciones de Ordenación Estructural.**(E)**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 10 "Determinaciones", el Plan General establece las Determinaciones de Ordenación Estructural.

- Tienen el carácter de Determinaciones de Ordenación Estructural los artículos que aparecen señalados con una **(E)**

- Tienen el carácter de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada los artículos que aparecen señalados con una **(P)**

En caso de contradicción se indica que las determinaciones que pertenecen a la Ordenación Estructural son, en cualquier caso, las que se recogen en el artículo 10.1.A de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.2.- Documentación. **(P)**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene los siguientes documentos:

- Nº 1.- Memoria Informativa.
- Nº 2.- Planos de Información.
- Nº 3.- Memoria Justificativa.
- Nº 4.- Planos de Ordenación.
- Nº 5.- Normas Urbanísticas.
- Nº 6.- Plan de Etapas.
- Nº 7.- Estudio Económico Financiero.
- Nº 8.- Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico Arquitectónico.
- Nº 9.- Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo I.3.- Naturaleza jurídica. **(P)**

El presente Plan General de Ordenación Urbanística constituye el instrumento de ordenación integral que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y que organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Artículo I.4.- Marco legal. Legislación Urbanística vigente. **(P)**

a) Marco Legal

El Plan General de Ordenación Urbanística es un instrumento que goza de rango reglamentario, cuya definición legal viene recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 8 a 10.

b) Legislación Urbanística Vigente

Legislación Estatal vigente en materia de Régimen del Suelo y Valoraciones:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Legislación Autonómica vigente en materia de Ordenación Territorial:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación del Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el suelo.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Orden de 18 de marzo de 2003, por la que se mantiene la vigencia, de forma transitoria de las resoluciones de delegación de competencias urbanísticas en los Ayuntamientos, en desarrollo del Decreto 77/1994, de 5 de abril.
- Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Decreto 149/2003, de 10 de junio por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.
- Decreto 193/2003, de 1 de julio, 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.
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996 de 10 de enero, de Comercio

Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.).
- Orden de 3 de Abril de 2007 por la que se regula la emisión del Informe de Incidencia Territorial sobre los Planes de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.
- 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 viviendas protegidas.
- Decreto 43/2008 de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Artículo I.5.- Ámbito territorial. **(P)**

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

Artículo I.6.- Vigencia. **(P)**

El Plan General de Ordenación Urbanística tendrá vigencia indefinida, según dispone el artículo 35.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación defnitiva en el B.O.P.

La vigencia del plan es indefinida, ello sin perjuicio de las innovaciones que para mejorar su contenido se puedan introducir y de los supuestos de suspensión de su vigencia previstos por la legislación urbanística.

La innovación de la ordenación establecida por el Plan General se podrá llevar a cabo mediante su Revisión o Modificación.

Artículo I.7.- Obligatoriedad e interpretación. **(P)**

1. Obligatoriedad:

a) El presente Plan General de Ordenación Urbanística obliga a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exija previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización,

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 este Plan General y las que resultan de las afectaciones de los planos del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Arahal, deberán acomodar tales actuaciones al presente Plan General de Ordenación Urbanística y demás disposiciones municipales.
Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

Las prescripciones de este Plan General 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 de uso y destino público.

Artículo I.8.- Revisión. **(P)**

El concepto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el Artículo 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Serán causa de Revisión con carácter no excluyente los siguientes supuestos o circunstancias:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.

- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Agotamiento del 100% del Suelo Urbano y Urbanizable Industrial.
- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo I.9.- Modificación. **(P)**

El concepto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, así como su procedencia, se explicita en el Artículo 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Constituye Modificación la alteración de las determinaciones del Plan General no encuadrables en la Revisión, 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 Urbano o Urbanizable.

- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía (Art. 36.2.c) 2ª de la L.O.U.A).

- Cambios de Ordenanzas de edificación.

- 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.

- 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 I.10.- Prelación Normativa. **(P)**

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbanística, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

* La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

* Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.
  Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

* Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento del Plan General de Ordenación Urbanística, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

* Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Arahal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General de Ordenación Urbanística, para todo lo que en ellas se regula.

* Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo I.11.- Competencia. **(P)**

En virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 31 "Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento" las competencias para la formulación y aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, son las que se especifican en el citado artículo.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo I.12.- Tipos y categorías de suelo. **(P)**

El territorio del término municipal de Arahal, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 44. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, nº OE-1 "Clasificación del Suelo y Categorías" (Núcleo Urbano) y OE-5-T "Clasificación del Suelo y Categorías" (Territorio).

Artículo I.13.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo. **(P)**

1. En Suelo Urbano, el Plan General de Ordenación Urbanística define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 45, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

a) Viales.

b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.

c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

d) Suelos privados edificables.

Asimismo, el Plan General subclasifica este suelo como "Suelo Urbano Consolidado" y "Suelo Urbano No Consolidado".

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 y 1/5.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Urbanizable, El Plan General de Ordenación Urbanística, según se explicita en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 y niveles de intensidad. En este tipo 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 este Plan General de Ordenación Urbanística.

En este Plan General de Ordenación Urbanística se clasifica "Suelo Urbanizable Ordenado, Sectorizado y No sectorizado, según se representa en los planos de ordenación 1/2.000, 1/5.000 y 1/20.000.

3. En Suelo No Urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística 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.

Este Plan General de Ordenación Urbanística subclasifica el Suelo No Urbanizable de Arahal en dos grandes áreas que son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Por Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

SECCIÓN 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

Artículo I.14.- Elementos fundamentales. **(P)**

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio, son los grafiados en los Planos nº OE-5-T, OE-6-T, OC-6-T y OC-7-T de Ordenación, en el 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 I.15.- Los usos del suelo. **(P)**

El Plan General de Ordenación Urbanística regula los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo I.16.- Los Sistemas: definición y clasificación. **(P)**

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno 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 OE-2, OE-3, OE-4, OC-6-T, OC-5 y OC-7-T, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario, Instalaciones e Infraestructuras.

Artículo I.17.- Obtención de suelo para Sistemas. **(P)**

El suelo necesario para la ejecución de Sistemas Locales y Sistemas Generales se obtendrá según se establece en los artículos que se detallan y consecuentes de la L.O.U.A.:

- **Artículo 51 "Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes" 1.B), 1.C).**
- **Artículo 54 "Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado", punto 2.a. y 2.c.**
- **Artículo 55 "Régimen del Suelo Urbano No Consolidado". Puntos 1. 2.A).**
- **Artículo 139 "Formas de obtención del Suelo y de ejecución". Punto 1.a).**

Artículo I.18.- Ejecución de los Sistemas. **(P)**

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de

Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, sino fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

Artículo I.19.- Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Áreas de Reforma Interior o Sectores. Infraestructuras y calles. **(P)**

A.- Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbanística, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social y la Necesidad de ocupación, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las ARI o Sectores afectados, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbanística.
   Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras, entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de una ARI o Sector de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario de la ARI o Sector actuante, quedando de su propiedad, tanto el suelo como la infraestructura. Ambos de entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento, cuando éste reciba la urbanización de la ARI o Sector.

   En este caso el Ayuntamiento podrá:
   a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

   b) Repercutir el valor de la obra realizada a los propietarios de las ARI o Sectores beneficiados, cuanto éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus ARI o Sectores.

B.- Calles que delimitan Áreas de Reforma Interior o Sectores:

Cuando la delimitación de dos Áreas de Reforma Interior o Sectores coincida con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de la calle, incluidas las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo I.20.- El Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras. **(E)**

A.- Sistema General de Infraestructuras. Comunicaciones:

Es el constituido por las vías, 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.

Se incluye en este Sistema General los viarios urbanos estructurantes así como la red de carreteras. Se incluye, asimismo, la vía de ferrocarril existente.

Se consideran integrantes del Sistema General de Comunicaciones las siguientes vías:

1. Sistema General de Infraestructuras (Comunicaciones) de nueva creación.

a) En Suelo Urbano Consolidado Exterior al Conjunto Histórico.

- **Sistema General Viario SGFV-19:** Nueva rotonda en C/ Barriete. A ejecutar por la Administración Pública Competente.
- **Sistema General Viario SGFV-20:** Nueva rotonda en Avda. de Lepanto. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

b) En Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- **Sistema General Viario SGFV-21:** Viario en ASUNS-02. Vinculado a ASUNS-02.
- **Sistema General Viario SGFV-22:** Viario en UZS-10 y en ASUNS-03. Adscrito a UZS-10 y vinculado a ASUNS-05.

c) En Suelo No Urbanizable:

- **Sistema General Viario SGFV-18:** Nuevo acceso a A-92. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

2. Sistema General de Infraestructuras (Comunicaciones) existente. Red de Territorial:

SISTEMA GENERAL VIARIO:

I.- RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS:

a) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-92 de Sevilla a Almería por Granada. (SGFV01)

Red Básica de Articulación:

- A-394 de Arahal a N-IV. (SGFV02)

b) Red Intercomarcal:

- A-360 de Alcalá de Guadaira a Morón de la Frontera. (SGFV03)
- A-361 de Montepalacio a Montellano. (SGFV04)

c) Red Complementaria:

- A-8125 de Arahal a Morón de la Frontera. (SGFV05)

II.- RED PROVINCIAL:

- SE-5204 de A-360 a Arahal por Base Aérea de Morón de la Frontera. (SGFV06)
- SE-5203 de A-360 a SE-5206. (SGFV07)
- SE-5206 Ramal de El Coronil a la A-360. (SGFV10)
- SE-5202 de Arahal a Marchena. (SGFV09)
- SE-4108 Ramal de la A-8100 (Carmona) a Arahal. (SGFV08)
- SE-4200 Travesía de Arahal. (SGFV12)
- SE-437 El Coronil – A-361. (SGFV11)

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

- Línea férrea Sevilla-Granada-Málaga. (SGFV13)
- Línea férrea desmantelada.(SGFV13)

B.- Sistema General de Infraestructuras (Instalaciones):

Se consideran integrantes del Sistema General de Infraestructuras en el término municipal de Arahal, los siguientes elementos:

Existentes:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Estación depuradora de aguas residuales E.D.A.R. (SGQT06)

Todos estos Sistemas Generales están ya obtenidos y son los existentes. Los Sistemas Generales de nueva creación previstos por las compañías suministradoras se obtendrán por repercusión a particulares y promotores de derechos de acometidas y cuotas de inversión.

De Nueva Creación:

Las Compañías Suministradoras y las Administraciones Públicas estimarán que las actuaciones integrantes del Sistema General de

Instalaciones e Infraestructuras son necesarias para dar servicio al municipio de Arahal y hacer frente a los incrementos de suelo residencial e industrial previstos.

Artículo I.21.- Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.**(E)**

1.- General.

1.2.- Usos admitidos:

- Docente: Centros docentes para Educación Infantil, Primaria, E.S.O., Educación Especial, Formación Profesional y Bachillerato.
- Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios etc.
- Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general etc.
- Cultural: Biblioteca y centros culturales etc.
- Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.
- Institucional: Ayuntamiento, Juzgado y Otras Edificaciones Públicas etc.
- Servicios Técnicos: Mercados, Lonjas, Ferias, Mataderos, Cementerio, Servicio de Extinción de Incendios, Almacenes y Depósitos Municipales etc.
- Religioso: Iglesias, Conventos, Ermitas etc.

1.3.- Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en los Planos nº OC-3 de Ordenación, 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 esta zona.

2.- Sistemas existentes y previstos.

2.1.- Sistema General de Equipamiento Comunitario existente:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario los siguientes:

- Polideportivo y Piscina Municipal

- Centro de salud
- Club del Pensionista
- Ayuntamiento
- Policía Local
- Sede de la Sociedad de Desarrollo Local
- Sede del Área de Desarrollo y Orientación Laboral.
- Juzgado de Paz
- Cementerio Municipal "San Gabriel"
- Apeadero de Autobuses
- Apeadero de ADIF
- Estación Depuradora de Aguas Residuales
- Recinto Ferial
- Punto Limpio

El resto de los equipamientos previstos conforman el Sistema Local de Equipamiento Comunitario (Plano OC-3).

2.2.- Sistema General de Equipamiento Comunitario de nueva creación:

En el municipio de Arahal se prevén las siguientes instalaciones de nueva creación:

Denominación: SGQT10.- Ampliación Cementerio:

- Situación: Junto a Cementerio
- Calificación: Sistema General Equipamiento Comunitario
- Superficie estimada: 8.224 m2.
- Uso permitido: Equipamiento Comunitario.
- Planeamiento de desarrollo: A ejecutar por la Administración Pública.

Denominación: SGQI08.- Centro de Interpretación. Aceituna de mesa (CIAM).

- Situación: UNC-21
- Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo Urbano.
- Superficie estimada: 7.996,11 m2.
- Uso permitido: Equipamiento Comunitario.
- Planeamiento de desarrollo: Adscrito a la UNC-21.

Denominación: SGQP03.- Ampliación Deportivo:

- Situación: Junto a UZS-09
- Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Superficie estimada: 19.038,47 m2.
- Uso permitido: Equipamiento Comunitario.
- Planeamiento de desarrollo: Adscrito a la UZS-09.

Artículo I.22.- Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características. **(E)**

1.- General.

Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, 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, de acuerdo con el Anexo al Reglamento de Planeamiento vigente.

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 o 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.

Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo del Plan General. En cualquier caso, estos usos e instalaciones permitidas no supondrán un deterioro para el ajardinamiento y el 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.

2.- Condiciones de uso y edificación:

2.1.- Condiciones de uso:

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, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio Libre de que se trate.
  Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

Usos prohibidos:

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

2.2.- Condiciones de edificación:

- No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.
- Altura máxima de los edificios 1 planta, autorizándose el sótano o el semisótano.

3.- Sistemas existentes y previstos.

3.1.- Sistema General de Espacios Libres existentes:
Se reserva como integrante del Sistema General de Espacios Libres, el siguiente:

- SGLE05, Parque San Antonio.

3.2.- Sistema General de Espacios Libres de nueva creación:

En el Suelo Urbano y Urbanizable de Arahal, se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema General de Espacios Libres, con las siguientes características que se detallan:

3.2.1.- En Suelo Urbano:

Denominación: Espacio Libre SGEL-01-Fases 1 y 2. Sistema General Los Pozos.
- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.
- Situación: UNC-21 y UNC-22.
- Superficie estimada: 42.958,69 m2.
- Planeamiento de desarrollo: Adscrito a la UNC-21 y a la UNC-22.

Denominación: Espacio Libre SGEL-02. Sistema General El Gamonal.
- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.
- Situación: Al sur de la ASUNS-06.
- Superficie estimada: 39.292 m2.
- Planeamiento de desarrollo: Adscrito al UZS-11.

Denominación: Espacio Libre SGEL-10. Sistema General El Gamonal.
- Calificación: Sistema General de Espacios Libres.
- Situación: Al sur del UZS-09.
- Superficie estimada: 39.293 m2.
- Planeamiento de desarrollo: Adscrito al UZS-09.

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Artículo I.23.- Disposiciones generales. **(P)**

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 una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas se formula de conformidad con la Ley del Suelo 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 ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo I.24.- Zonificación y Calificación. **(P)**

Las Zonas del Plan General de Ordenación Urbanística comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

- Zona C.- Residencial Casco.
- Zona E.- Residencial Ensanche.
- Zona P.- Residencial Protección.
- Zona PA.- Residencial Protección Altura.
- Zona B.- Residencial Bloque.
- Zona T.- Residencial Terciario.
- Zona N.- Industrial.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación OC-2 "Zonificación y Dotaciones".

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 este Plan General.

2. Suelo Urbanizable:

Zona E.- Residencial Ensanche
(Sectores Residenciales UZS-08, UZS-09 y UZS-10).
Zona N.- Industrial
(Sector Industrial UZO-11).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de este Plan General.

3. Suelo No Urbanizable:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Ley 2/1989 Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

  - Lugar de Importancia Comunitaria: Río Guadaira (ES6180013)

- Sistema General Viario. Red viaria.
- Sistema General Ferroviario.
- Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre.
- Vías Pecuarias.
- Arqueológica.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural:

- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.
  - Suelo No Urbanizable de Carácter Agrícola o Rural.

CAPÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1.- DESARROLLO.

Artículo I.25.- Disposiciones de carácter general. **(P)**

Para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los Reglamentos, y en este Plan General, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Catálogos, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo I.26.- Desarrollo obligatorio. **(P)**

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales de Ordenación, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado; y mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales de Ordenación, según se define en cada caso, las Áreas de Reforma Interior que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano.

2. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano, exteriores a Áreas de Reforma Interior que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción del previo Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Parcial de Ordenación, Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia.

Artículo I.27.- Planes Parciales de Ordenación. **(P)**

Su contenido se detalla en el artículo 13 "Planes Parciales de Ordenación" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.28.- Planes Especiales. **(P)**

Su contenido se detalla en el artículo 14 "Planes Especiales de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.29.- Estudios de Detalle. **(P)**

Su contenido figura en el artículo 15 "Estudios de Detalle" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.30.- Catálogos. **(P)**

Su contenido figura en el artículo 16 "Catálogos" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECCIÓN 2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo I.31.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística. **(P)**

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano como en Urbanizable y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 17, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo I.32.- Instrumentos de gestión. **(P)**

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
Se consideran instrumentos de gestión algunos de los Sistemas de Actuación definidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo I.33.- Sistema de Actuación. **(P)**

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en el artículo 107 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en el Área de Reforma Interior correspondiente.

Artículo I.34.- Proyectos de Reparcelación. **(P)**

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Área de Reforma Interior para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo I.35.- Clases de Proyectos. **(P)**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De Urbanización.
b) De Parcelación.
c) De Edificación.

Artículo I.36.- Definición y clases de Proyectos de Urbanización. **(P)**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General de Ordenación Urbanística, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Área de Reforma Interior, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización, se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el Art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo I.37.- Contenido de los Proyectos de Urbanización. **(P)**

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo I.38.- Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura. **(P)**

I.- Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

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

- En cuanto a la Red Viaria:
  - Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988.
  - Reglamento General de Carreteras de 2 de Septiembre de 1994.
  - Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
  - Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
  - Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.)
  - Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:
  - Las que se detallan en el artículo IV.4 "Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos" de estas Normas Urbanísticas.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica, Alumbrado y Telecomunicaciones:
  - Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de Marzo de 1966 y de 20 de Octubre de 1966.
  - Reglamento de Baja Tensión de 20 de Sept. de 1973.
  - Reglamento de Alta Tensión de 28 de Nov. de 1968.
  - Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
  - Ley 11/98 de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2.2. 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.
- 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.
- Estudio hidrológico que justifique los caudales de las avenidas de 50, 100 y 500 años de periodo de retorno para los distintos arroyos que puedan verse afectados por dicho proyecto de urbanización, no permitiéndose ningún tipo de edificación en la zona inundada por la avenida de 500 años.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II.- Viario:

1. Condiciones generales.

1.1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.
1.2. La pavimentación del viario tendrá que cumplir las siguientes características mínimas, según el tipo de pavimentación:

a) Pavimento flexible de aglomerado:
   - **Sub-base: 25 cms. de zahorra de espesor.**
   - **Base: 20 cms. de macadam.**
   - **Pavimento: Aglomerado en caliente, con 5 cms. de espesor.**

b) Pavimento flexible de tratamiento superficial:
   - Sub-base: 20 cms. de zahorra de espesor.
   - Base: 15 cms. de macadam asfáltico.
   - Pavimento: Doble tratamiento superficial.

c) Pavimento rígido:
   - Base: 30 cms. de zahorra de espesor.
   - Pavimento: 20 cms. de hormigón.

d) Pavimento mixto:

- Base: 20 cms. de hormigón.
- Pavimento: Aglomerado en caliente de 5 cms.

1.3. En las calles del casco antiguo se recomiendan los pavimentos rígidos.

2. Aceras y calles peatonales. En aceras se empleará una capa de hormigón de 15 cms. de espesor sobre la explanada compactada al 100% Proctor modificado, como solera de la pavimentación. El pavimento deberá ser definido en el Pliego de Condiciones municipal. Debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, enlosados o similar) en plazas y calles peatonales del casco antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vías públicas. Se emplearán pavimentaciones con las características establecidas para las calles. Se recomienda la solución de Pavimento rígido.

4. Anchura mínima de las vías de nueva creación.

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Unidades básicas:
  - Ancho mínimo de calzada de un sentido = 3,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 2,00 m.
  - Ancho mínimo de aparcamiento = 2,50 m.

- Viarios de un solo sentido con doble fila de aparcamientos:
  - Ancho mínimo de calzada = 3,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.
  - Dos bandas de aparcamientos = 2,50 x 2 = 5,00 m.
  - Total Ancho mínimo = 11 m.

- Viarios de dos sentidos con doble fila de aparcamientos:
  - Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.
  - Dos bandas de aparcamientos= 2,50 x 2 = 5 m.
  - Total Ancho mínimo = 14 m.

II) Peatonales:
  - Ancho mínimo = 4 m.

5.- El diseño del viario deberá prever la ubicación de contenedores de residuos sólidos y dotar de contenedores de residuos sólidos soterrados. Se proyectarán, como mínimo, dos puntos, de cuatro contenedores cada uno, por cada cien viviendas, esto es, 8 contenedores/100 viviendas. Se prohíbe su ubicación en las zonas verdes o espacios libres.

6.- Se debe incluir en las obras de urbanización lo siguiente:
- Señalización vial vertical y horizontal

- Numeración de viviendas
- Rotulación de calles
- Mobiliario urbano

III.- Infraestructuras: Redes de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad y Telefonía:

En el Suelo Urbano o Urbanizable en ejecución, todas las redes serán subterráneas.

Cualquier actuación de renovación o reposición de línea y los nuevos tendidos de electricidad y telefonía en Suelo Urbano deben ser enterrados y autorizados previamente por el Ayuntamiento, estando su coste a cargo de los propietarios particulares.

III.1.- Abastecimiento de agua:

1. Redes y dotaciones.

1.1. Se incluyen en esta sección la red de abastecimiento de agua potable, la red para riego y limpieza de calles y la red de hidrantes contra incendios.

1.2. Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad, la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande, que, como dotación mínima, será la siguiente:

a) 250 litros por habitante y día en las zonas de uso residencial.
b) Un litro por segundo y hectárea bruta en los suelos de uso industrial y terciario.

1.3. La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente, provenga éste de captación propia, o de una red establecida con anterioridad.
1.4. El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

1.5. En las zonas exteriores al casco, mientras que no se ejecute la Red Municipal de Abastecimiento de Agua, se admite la alternativa de abastecerse mediante captación propia, conectada a depósito regulador. Debiendo quedar la instalación preparada para su conexión a la Red Municipal.

2. Características de las redes de distribución.

2.1. La red de distribución se dimensionará considerando las características de la actuación, recomendándose las redes malladas. Igualmente se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., en lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de

material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes.

2.2. La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a.

2.3. La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria.
En Urbanizaciones, se preverá un acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.
2.4. Las bocas de riego se colocarán distanciadas como máximo 50 m.

2.5. Los hidrantes contra incendios se conectarán a la red de abastecimiento de agua. Se situarán en lugares fácilmente accesibles para los equipos del Servicio de Extinción de Incendios, debiendo estar señalizados en el caso de ser enterrados, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 200 m.

III.2.- Alcantarillado y vertido:

1. Características generales.

1.1. El Sistema a utilizar será el unitario, permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

1.2. El dimensionado de la red de saneamiento se realizará considerando las dos hipótesis siguientes, adoptándose como solución la más desfavorable:

a) El dimensionado para la recogida de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, deducido el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas.

b) El dimensionado para la recogida de aguas pluviales se determinará considerando periodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentar a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

1.3. Las redes se diseñarán procurando que las aguas residuales viertan en un solo punto.

2. Características de las redes.

2.1. Pendientes. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m2/seg. y 3 m/seg.

2.2. Diámetros. El diámetro mínimo de la red será de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el diámetro mínimo será de 15 cms.

2.3. Diseño. Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m. El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 m. Si esto es posible, el proyectista determinará la protección adecuada. Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando esto no sea posible se adoptarán las medidas de protección necesarias. A ser posible el trazado discurrirá bajo acerado o zonas verdes. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen. Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas. Los imbornales o sumideros de calles estarán dotados de sifón en su conexión a la red de residuales.

3. Vertido de aguas residuales.

3.1. El vertido de aguas residuales deberá ser único para cada actuación de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales pueda efectuarse el vertido mediante conexión a dichas redes en más de un punto. En los casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otros condicionantes es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

3.2. En ningún caso, salvo regulación expresa de estas Normas o en viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable, se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

3.3. No se admite el uso de fosa séptica en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. En el Suelo No Urbanizable, en los casos que se permita, podrá utilizarse siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos, lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

3.4. Condiciones de las fosas sépticas. En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a ellas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

Edificios: 1,50 m (3 m al sistema de drenaje).
Límites de propiedades: 3 m.
Caminos: 3 m.
Arboles: 3 m.
Conducciones de agua a presión: 40 m.
Conducciones de agua por gravedad: 60 m.

Cursos de agua y lagunas: 60 m.

IV.- Otras redes:

1. Red de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1.1. En los núcleos urbanos y en el suelo edificable en general, las líneas de Alta tensión, de Baja y Media Tensión, así como las de Alumbrado Público, serán subterráneas.

1.2. Los centros de transformación podrán ser subterráneos, semienterrados, edificados sobre rasante, o incluidos en la edificación. En cualquier caso cumplirán las normas estéticas y de composición generales, y deberán adecuarse a su entorno.

2. Alumbrado público:

2.1. Las instalaciones de alumbrado público deberán garantizar el nivel lumínico adecuado a los espacios públicos del viario, calles y plazas.

2.2. La instalación o tendido de líneas eléctricas para alumbrado será subterránea.

2.3. En el Suelo Urbano y particularmente en las Zonas I y II, se implantarán modelos de báculos fustes y farolas acordes con el carácter urbano e histórico tradicional de dichas áreas. Se recomienda el uso del hierro fundido.

3. Red de Telefonía y Otras Redes.

3.1. Deberán cumplir la normativa específica que les sea de aplicación.

3.2. La instalación o tendido de líneas será subterránea.

V.- Áreas Libres y Zonas Verdes.

1. General.

1.1. Se regulan de forma general las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y zonas verdes, así como sus condiciones de urbanización.

1.2. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y zonas verdes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Su situación tenderá a ser agrupada y localizada en el área central de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de

agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los terrenos destinados a estas áreas, jardines y áreas de juego para niños, se organizarán de forma que las calles perimetrales de ellos constituyan su acceso principal.

1.3. Los terrenos destinados a áreas libres presentarán una pendiente media máxima inferior al 15% siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 8%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 3%.

2. Condiciones generales de urbanización.

2.1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios.

2.2. Los planes y proyectos reflejarán el arbolado preexistente en estas áreas libres, estableciendo sus condiciones de utilización y de conservación, incluido el mantenimiento mediante infraestructuras de riego automatizado.

2.3.- Todas las áreas libres de nueva creación se dotarán de infraestructuras de riego automatizado por goteo de todos los elementos vegetales.

2.4.- En general, todas las parcelas derivadas de cesiones y dotaciones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres deberán obligatoriamente quedar valladas.

3. Jardines y Parques.

a. Los terrenos destinados a jardines y parques presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

b. El ajardinado de los terrenos, su definición y características, habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario del proyecto.

4. Áreas de Juego para niños.

Los terrenos con destino a áreas de juego para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las condiciones siguientes, que deberán ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

- Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.
- Vallado con material de características diáfanas y consistencia rígida.

- Mobiliario, con la instalación de elementos de juego.

VI.- Mobiliario urbano y elementos singulares.

El Proyecto de Urbanización deberá prever la ubicación en los espacios libres y la red viaria del mobiliario urbano, tales como buzones de correos, cabinas telefónicas, cerramientos, papeleras, bancos, etc. y de los elementos singulares que se propongan, tales como monumentos, esculturas, fuentes, etc., así como definir la pavimentación, pintura, textura y color de paseos, escalinatas, muros, etc.
Dicho mobiliario y los elementos singulares de nueva implantación, deberán respetar las características y criterios de diseño de los existentes, respetando, asimismo, el ambiente de los espacios y del entorno en los que se ubiquen.
Se recomienda el uso de materiales, colores, texturas y volúmenes tradicionales.

VII.- Supresión de barreras arquitectónicas:

Los Proyectos de Urbanización y de Obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de Andalucía y a la Ley 1/1991 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

VIII.- Protección frente a ruidos y vibraciones:

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

SECCIÓN 4.- LIMITACIONES.

Artículo I.39.- Ejercicio de la facultad de edificar. **(P)**

1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.
Se considerará solar aquel que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes, en su caso.

b) Igualmente 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, 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 Urbanizable:

a) El Suelo Urbanizable no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.
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) No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística.
La autorización bajo indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
Asimismo, podrán autorizarse obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los Sistemas

Generales que no entren en contradicción con las determinaciones del Plan Parcial.

c) Podrá, asimismo, autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el artículo 44.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el procedimiento desarrollado en el artículo 44.2 siguiente.

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.

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 emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Artículo I.40.- El Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 48 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía "Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo".

Artículo I.41.- Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

- Se autoriza únicamente la construcción de semisótano y de sótano de una planta, que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.

Artículo I.42.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con las siguientes determinaciones particulares:

En el Título V de estas Normas Urbanísticas se establecen, legitiman y ordenan desde este Plan General de Ordenación Urbanística las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades no previstos en dicho artículo 50 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.43.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.44.- Régimen del suelo No Urbanizable. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.45.- El régimen del Suelo Urbanizable. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 53, 54 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Artículo 53 "Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado y Sectorizado".

- Artículo 54 "Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado".

Artículo I.46.- El régimen del Suelo Urbano. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 55, 56 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Artículo 55 "Régimen del Suelo Urbano No Consolidado".
- Artículo 56 "Régimen del Suelo Urbano Consolidado".

Artículo I.47.- Ordenación legal de directa aplicación. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 57 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía "Normas de aplicación directa".

Artículo I.48.- Las áreas de reparto y el aprovechamiento. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.49.- Las parcelaciones. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Artículo 66 "Parcelación urbanística".
- Artículo 67 "Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.
- Artículo 68 "Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

CAPÍTULO V.- LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

SECCIÓN 1.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo I.50.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.51.- Actos promovidos por Administraciones Públicas. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.52.- Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 171 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.53.- Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 172 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.54.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.55.- licencias urbanística disconformes con la nueva ordenación urbanística. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 174 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.56.- Contratación de los servicios por las empresas suministradoras. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 175 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECCIÓN 2.- NORMAS GENERALES.

Artículo I.57.- Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 176 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.58.- Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 177 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.59.- La inscripción urbanística. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 179 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo I.60.- Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 191 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo II.1.- Definiciones. **(P)**

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.

Todo lo que se define en este Título II será de aplicación salvo las excepciones de las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenación establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.2.- Parcelaciones. **(P)**

La unidad primaria de actuación edificatoria, definida por estas Normas, es toda parcela preexistente, vinculada totalmente a una edificación o propiedad aislada, considerada como elemento conformador básico del actual tejido urbano. Ninguna parcela se considerará inedificable por razón de su forma o dimensiones.

La parcela edificable se mide a todos los efectos a partir de la línea divisoria de propiedades pública y privada, que no es más que la alineación oficial de fachada.

En caso de una actuación edificatoria residencial conjunta sobre un determinado número de parcelas adyacentes, se construirán las edificaciones que resulten ajustándose a los lindes oficialmente aprobados sin comunicación ni servidumbre alguna entre ellas y con accesos independientes, con la excepción de la obligación, en su caso, de sótanos colectivos.

Sólo podrán agregarse dos parcelas para una actuación edificatoria unitaria residencial, si una de ellas tiene una longitud de fachada igual o superior a 4 metros. La parcela así obtenida se considera como única en cuanto a la aplicación de todo el articulado de las presentes Normas.

Toda parcela primitiva de las anteriormente definidas podrá ser segregada en otras nuevas mediante la aprobación municipal del correspondiente proyecto de parcelación y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de las parcelas resultantes, será superior a la mínima definida en cada zona de calificación.

2. Cada una de las nuevas parcelas presentará obligatoriamente fachada a la alineación o alineaciones oficiales, con una

longitud mínima superior a la mínima definida en cada zona de calificación.

3. Se admite en las parcelas mínimas establecidas una tolerancia del 5% en la medida de la superficie y la fachada mínimas.

Artículo II.3.- Parcela mínima edificable. **(P)**

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 II.4.- Superficie edificable. Profundidad edificable. **(P)**

Para cualquier uso, no se establece límite a la profundidad edificable, esta será, pues, igual al fondo total de la parcela

La superficie edificable será la resultante de aplicar a la superficie total de la parcela el porcentaje de ocupación máxima de parcela correspondiente.

Con objeto de limitar las segregaciones de parcelas posteriores a figuras de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano y planes parciales en Suelo Urbanizable aprobados definitivamente y consolidados (Suelo Urbano), si éstas llevan consigo un aumento de la edificabilidad serán consideradas automáticamente como áreas de Suelo Urbano No Consolidado, siéndoles, pues, de aplicación todo lo que se establece para este tipo de suelo en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.5.- Alineaciones. **(P)**

La alineación oficial es siempre aquella que es preexistente, o bien se fija como nueva en el plano de Ordenación Completa OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable". Tales alineaciones no podrán ser en ningún caso alteradas, no admitiéndose retranqueos en planta ni altura ni patios abiertos a fachada, con la excepción descrita en el artículo "Patios interiores" punto 3.

Artículo II.6.- Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera. **(P)**

I.- La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Arahal, 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. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

II.- Variantes tipológicas admitidas en el uso residencial:

1. 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. La superficie mínima de parcela será 100 m2 en Zona I y Zona V.P.P., y 120 m2 en el resto de zonas residenciales, con fachada mínima de 6 metros.

2. Bifamiliar.

Es la situada en edificación urbana, constituida exclusivamente por dos viviendas agrupadas en forma vertical, una por cada planta de la edificación. La superficie mínima de parcela será 100 m2 en Zona I, y 120 m2 en el resto de zonas residenciales, con fachada mínima de 6 metros.

3. Plurifamiliar en Hilera.

Se permite la tipología plurifamiliar en hilera con viviendas de uso independiente en solares con fachada mayor de 12 metros y parcelas de superficie mayor o igual a 200 m2. La edificación comparte una estructura unitaria, pero cada vivienda tiene su puerta particular a la calle o al patio de manzana. La parcela podrá dividirse en módulos que tendrán 6 m de fachada y 100 m2 de superficie como mínimo. En cada módulo se podrá ubicar o bien una vivienda dúplex o bien una vivienda por planta.

Los módulos deberán proyectarse de manera que existan diferencias perceptibles entre ellos en el volumen, el color o la distribución de huecos, con el objetivo de evitar la homogeneidad. El proyecto ha de considerar especialmente el escalonamiento de los módulos en las calles con pendiente.

En los casos excepcionales de parcelas mayores de 200 m2 con fachada a dos calles en esquina, podrán sumarse ambas fachadas para llegar a los 12 metros exigidos.

4. Dos viviendas dúplex por parcela.

De forma excepcional, y sólo en el caso de parcelas o módulos con anchuras de fachada comprendidas entre 9 y 12 metros inclusive, se podrá incrementar el aprovechamiento a un máximo de dos viviendas por parcela, manteniéndose, no obstante, las características tipológicas de la edificación tradicional.

5. Cuatro viviendas, dos por planta, por parcela.

De forma excepcional, y sólo en el caso de parcelas o módulos con anchuras de fachada comprendidas entre 9 y 12 metros inclusive, se podrá incrementar el aprovechamiento a un máximo de cuatro viviendas por parcela, dos por planta, manteniéndose, no obstante, las características tipológicas de la edificación tradicional.

6. Plurifamiliar.

Edificio constituido por varias viviendas en una sola parcela, con accesos comunes, sin más limitaciones que las condiciones de vivienda interior que se establecen en el artículo II.9 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.7.- Regulación de las tipologías. **(P)**

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Arahal deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior. Dependiendo de lo permitido particularmente en cada zona de ordenación.

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

Artículo II.8.- Viviendas interiores. **(P)**

No se permitirán viviendas interiores, considerándose como viviendas aquellas que no posean al menos una estancia, excluidas cocinas y aseos, con luces a la calle o patio de manzana definido por las presentes Normas Urbanísticas, con una longitud de paramento exterior no inferior a 3 metros.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m2 y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de diámetro 7 metros, con un ancho mínimo de 3 metros entre paramentos verticales.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Artículo II.9.- Altura de la edificación. **(P)**

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.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escalone su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonados.

Artículo II.10.- Altura de planta baja y de pisos. **(P)**

1.- Altura de planta baja: 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 planta baja.

2.- Altura de pisos: Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo II.11.- Altura libre de planta baja y de pisos. **(P)**

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

Cuadro N° 1.-Altura Libre en edificaciones

Mínima		**Máxima**	
Planta baja	**Planta de pisos**	**Planta baja**	**Planta de pisos**
Núcleo Hist. 3,20	2,90	3,90	3,10
Expansiones nuevas de viviendas 2,80	2,70	3,40	3,10
Expansiones nuevas. Locales comerciales 2,80	2,70	3,60	3,10

Las viviendas acogidas a cualquier modalidad de protección pública se acogerán a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo II.12.- Planta baja. **(P)**

1. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entreplanta.

2. 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. No obstante, a partir de 5 metros de la alineación de fachada se permite bajar el plano del pavimento del piso inferior de la zona con entreplanta.

3. 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.

Artículo II.13.- Sótanos y semisótanos. **(P)**

1. **Se autoriza únicamente la construcción de un semisótano mas un sótano de una planta que corresponden al aprovechamiento urbanístico privado del subsuelo. El subsuelo a partir de esa profundidad será de dominio público.**

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial.

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. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada a excepción del acceso en caso de garaje o almacén.

6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación y de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

9. A partir de la segunda planta de sótano (planta-2),incluida esta, el derecho a edificar y a la apropiación del aprovechamiento es público, de carácter patrimonial, debiendo realizarse la correspondiente enajenación del mismo.

10. En el caso de que existan restos arqueológicos, no se podrán construir sótanos y no habrá derecho a una indemnización.

Artículo II.14.- Planta de piso. **(P)**

Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.

Artículo II.15.- Altura máxima y mínima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada. **(P)**

1. Condiciones Generales:

Las alturas y mínima máxima de la edificación, serán la permitidas en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dichas alturas se recogen en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más del 10% la altura máxima permitida.

2.- Edificios en general:

En las calles de Arahal, se permitirá la edificación con una altura de una, dos o tres plantas con el detalle en metros que se indica en el cuadro adjunto. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas.

CUADRO Nº 2.- Altura de la edificación

Mínima		**Máxima**	
	Planta de pisos	**Planta baja**	**Planta de pisos**

Planta baja			
Núcleo Hist. 3,20	2,90	3,90	3,10
Expansiones nuevas de viviendas 2,80	2,70	3,40	3,10
Expansiones nuevas. Locales comerciales 2,80	2,70	3,60	3,10

3.- Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 7,70 ó 11,20 metros.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9 ó 12 metros.

b) La altura máxima de la cumbrera será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 3,50 metros más que la altura máxima permitida.
- Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 13,50 metros.

Excepcionalmente, y siempre que se justifique por la propia naturaleza del proceso productivo industrial de que se trate, podrá superarse esta altura máxima.

4.- Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la "Línea teórica del terreno", superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la "Línea teórica del terreno".
La "Línea teórica del terreno" se define en cada caso de la siguiente manera:

* Casos I y II.- Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
* Caso III.- Línea de Unión de la rasante exterior y la

cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como "Línea teórica del terreno" la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.
Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo II.16.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. **(P)**

1. Construcciones permitidas.

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permitirán los siguientes elementos o construcciones:
a).- La formación de pendientes.
b).- Las cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total de 3,50 m. sobre la altura reguladora.
c).- Los petos y barandillas con altura máxima de 130 cm. sobre el pavimento de la azotea.
d).- Los castilletes para albergar remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, lavaderos, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la altura reguladora, y con una ocupación máxima de hasta el 25% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior.
e).- Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos y calefacción.
f) El aprovechamiento bajo cubierta: respetándose lo establecido en el artículo II.17 de estas Normas Urbanísticas, se permite un aprovechamiento bajo cubierta. Esta superficie computará a partir de una altura interior de 1,80 metros en la edificabilidad máxima sobre parcela asignada en el Plan General.

2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30° trazado desde la altura máxima, medida según el artículo correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

c) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del

volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

3. Muros medianeros.

a) Azoteas o cubiertas visitables: Los muros medianeros no superarán los dos metros por encima del pavimento de la azotea. Los pretiles a viario exterior o a patios interiores no superarán la altura de 1,10 m por encima del pavimento de la azotea.

b) Patios: Los muros medianeros no superarán los tres metros por encima del pavimento del patio.

4. Antenas.

- Cubiertas planas:

a) Antenas de radio y televisión: Se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose sólo una por parcela catastral, sean viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

- Cubiertas inclinadas:

  Todas las antenas se colocarán en el faldón trasero o con otra forma de técnica que evite su visibilidad desde la vía pública.

Artículo II.17.- Estructuración de cubiertas y de azoteas. **(P)**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas planas, con las siguientes condiciones:

1.- Cubierta inclinada.

- La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.

- Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 50%.

- El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior o interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil o desde un muro interior construido sobre azotea plana y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo II.69 de estas Normas.

- La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

- La superficie bajo cubierta, en caso de ser utilizable, se vinculará a la planta inmediata inferior.

2.- Azotea plana

- La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo II.16 anterior, será como máximo el 20% de la planta inmediatamente inferior, incluido el hueco de escaleras.

Artículo II.18.- Vuelos y pretiles. **(P)**

1. **Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Éstos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas, y siempre, como mínimo, deben estar remetidos 20 cm del bordillo del acerado.**

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre tramos volados y entre éstos y la línea de la medianera será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios interiores, aunque se admiten cornisas con un vuelo no superior a 10 cm, sin incluir en ellos el vuelo de la propia teja.

6. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretiles de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

Artículo II.19.- Patios interiores. **(P)**

1. Los huecos de todos los patios vivideros, es decir, aquellos patios a los que dan huecos de estancias, incluso retretes,

escaleras, baños y pasillos, tendrán luces rectas, con un mínimo de tres metros
Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en el

párrafo anterior, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura medida a la línea superior del pretil del patio y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares y en otros usos.

3. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada y las falsas fachadas en la tipología de edificación en línea, con la excepción de aquellas parcelas en esquina en la que una fachada se considerará principal, admitiéndose que en el fondo de la otra no se cubra la totalidad de la fachada.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar los árboles existentes.

5. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción

Artículo II.20.- Patios de manzana. **(P)**

1. El patio de manzana es aquél que, reuniendo las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, permite que las viviendas que den fachada al mismo no sean consideradas como vivienda interior. Estará comunicado con la vía pública a través de un pasaje.

2. El patio de manzana será único por parcela, salvo que ésta dé fachada a dos calles, en cuyo caso se consideran las dos fachadas a efectos de posibilitar otro patio. Estará libre de edificación en planta baja, ocupable sólo en sótano.

3. La superficie mínima del patio de manzana será de 28 m2 por cada 100 m2 de techo edificable, dentro de las condiciones de edificabilidad permitidas en estas Normas Urbanísticas. Los patios de luces no computarán en esta superficie mínima.

4. La distancia mínima entre paramentos enfrentados (considerándose luces rectas) será de 10 metros en todos los casos.

5. Se deberá cubrir con edificación más del 50% del perímetro del patio de manzana

6. Se procurará hacer coincidir los patios de luces que se proyecten con los existentes medianeros.

7. El pasaje interior, computable a efectos de superficie de patio de manzana, tendrá una longitud entre 6 y 20 metros, con un ancho mínimo de 3 metros. Será peatonal salvo la excepción prevista en el apartado siguiente.

8. La entrada a la cochera deberá ser independiente del pasaje, salvo casos excepcionales de conservación de fachadas preexistentes protegidas.

9. Los patios de edificios protegidos podrían computar como patio de manzana si tienen un tamaño mínimo en el que pueda inscribirse un círculo de 4 metros, debiendo tramitarse un Estudio de Detalle en este caso.

10. El área total de actuación tendrá una densidad máxima de 100 viv/ha, y una edificabilidad global máxima de 1,30 m2/m2.

11. No será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en general, salvo lo dispuesto en el apartado anterior.

12. En las actuaciones iguales o superiores a seis viviendas se deberá prever obligatoriamente una plaza de garaje por vivienda, en el interior de la parcela.

Artículo II.21.- Cubiertas en patios interiores. **(P)**

No se permite cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial., computando en este caso en el parámetro de edificabilidad

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Artículo II.22.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras. **(P)**

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1°) Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

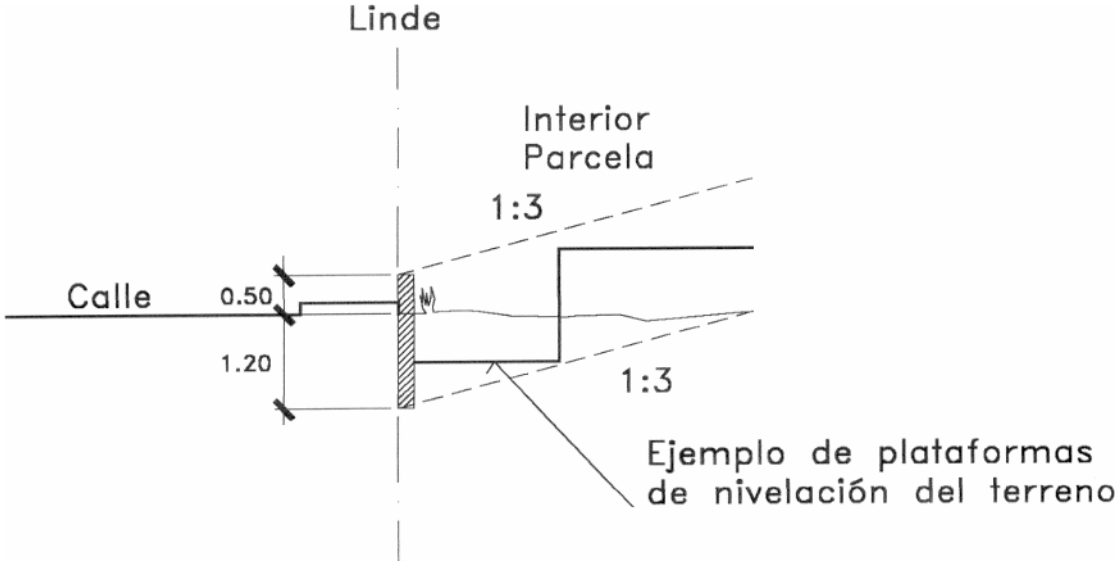
No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo II.12, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada 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, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la "Línea teórica del terreno" según se define en el Artículo 68, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la "Línea teórica del terreno".

2°) <u>Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:</u>

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.



Artículo II.23.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo. **(P)**

1. Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.

Se computa como superficie edificada lo siguiente:

- Los balcones y terrazas cubiertos y cerrados por dos laterales.
- Los patios cerrados y cubiertos en planta baja.
- Aprovechamiento bajo cubierta a partir de una altura libre interior de 1,80 m.

No se computa como superficie edificada lo siguiente:

- Los soportales.
- Los sótanos.
- Rampas
- Plataformas elevadoras.
- Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Las cornisas y bordes de cubiertas.
- Los balcones y terrazas cubiertos sin cerrar por uno o dos laterales.
- Aprovechamiento bajo cubierta hasta una altura libre interior de 1,80 m.

4. Patios cerrados cubiertos en planta baja.- En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

CAPÍTULO III.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo II.24.- Obras sin licencia. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el Capítulo II "Las licencias urbanísticas" del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo II.25.- Obras en edificios fuera de ordenación y en régimen de asimilados a fuera de ordenación. **(P)**

1. Efectos del PGOU sobre las situaciones preexistentes. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU cuya situación sea disconforme con sus determinaciones, se consideran fuera de ordenación.

2.- Obras admisibles en edificios fuera de ordenación.

A los efectos de la aplicación del punto 1 anterior del presente artículo, se entiende que las siguientes obras son admisibles en edificios fuera de ordenación.
a) Las obras de conservación, mantenimiento de fachada, y obras interiores de reforma menor, que son admisibles en todos los casos.
b) Las obras que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando esta sea subsanable.
c) Las obras parciales de consolidación, cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de la solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del punto 3 siguiente del presente artículo.
d) Además de las obras de conservación y consolidación, podrán realizarse las de mejoras consistentes en obras de reforma, en aquellas edificaciones preexistentes que respeten todas las condiciones de uso y edificabilidad que le sean de aplicación con el nuevo PGOU. Incluso serán autorizables las obras de ampliación siempre que el volumen añadido respete las condiciones de separación exigidas y no se haya agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento en vigor a la parcela.
Estas obras se podrán autorizar cuando no esté prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso, en el plazo de 15 años, contados desde la fecha de solicitud de la licencia de obra, y siempre que no se trate de un edificio incluido en los supuestos de fuera de ordenación expresa del punto 3 siguiente del presente artículo.

3.- Declaración expresa de fuera de ordenación.
Desde el PGOU se declaran expresamente fuera de ordenación los inmuebles pertenecientes a cualquiera de las siguientes situaciones:
a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos.
b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de dotación
c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulto lesivo para el medio ambiente, o vulneren los niveles establecidos en la legislación autonómica o nacional en materia de protección del medio ambiente, de seguridad, o salubridad.

4.- Obras en edificios en régimen de asimilados a fuera de ordenación. **(P)**

1. Efectos del PGOU sobre las situaciones preexistentes. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Las instalaciones, construcciones, edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, se encuentran en régimen de asimilado a fuera de ordenación.

2.- Obras admisibles. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

Será posible la concesión de autorizaciones urbanísticas en instalaciones, construcciones o edificaciones en régimen de asimilado a fuera de ordenación para obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. Quedan excluidos de dicha posibilidad de concesión de autorizaciones aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
a) Los que ocupen suelo destinado a viario o espacios libres públicos.
b) Los que ocupen suelo destinado a dotaciones, cuando el uso sea incompatible con el de dotación
c) Los que alberguen usos cuyo impacto resulto lesivo para el medio ambiente, o vulneren los niveles establecidos en la legislación autonómica o nacional en materia de protección del medio ambiente, de seguridad, o salubridad.

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Artículo II.26.- Clasificación. **(P)**

Se consideran los usos siguientes:

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

Artículo II.27.- Simultaneidad de usos. **(P)**

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

Artículo II.28.- Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos. **(P)**

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuales son los usos permitidos característicos, los complementarios y los compatibles, 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 no residenciales se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

En general, serán compatibles con el uso residencial los usos comerciales, administrativos y de pequeña industria, siempre que se cumpla la legislación específica vigente al respecto.
No obstante la autorización de dichos usos dentro del conjunto histórico requerirá informe favorable del Ayuntamiento en función del carácter tipológico de la zona y del valor artístico del entorno.
Se consideran compatibles con el uso comercial los usos administrativos, terciaros y de equipamientos en general. Queda excluido el uso residencial en las parcelas calificadas expresamente de uso comercial o equipamientos, excepto el caso de viviendas guardería en las parcelas de uso industrial.

Artículo II.29.- Residencial. Categorías de viviendas. **(P)**

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 bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas exclusivamente en forma vertical.

3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

Artículo II.30.- Terciario. **(P)**

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 II.31.- Uso Industrial. **(P)**

1. Definición:

A efectos de este Plan General de Ordenación Urbanística, se definen como usos Industriales, los siguientes:

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 envasaje, transporte y distribución.

b) Se incluye también en este uso de industria 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 seis 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. Comprende, asimismo, los Almacenes anejos a los Talleres Artesanales.

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, según se define en el punto 1 de este artículo que, de acuerdo con la Ley 7/2007 de 9 de junio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, es posible admitirla en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumpla con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y este Plan General de Ordenación Urbanística, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las que se consideren insalubres 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-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados 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 del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en el anexo de la Ley 7/2007 de Gestión

Integrada de la Calidad Ambiental, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.
En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las que se consideren insalubres o peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características y sí en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

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 núcleo urbano (Suelo Urbano y Urbanizable) situadas en Suelo No Urbanizable y 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 Urbanísticas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

Las presentes Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ella se fijen. Las indicadas Ordenanzas podrán establecer para las industrias que las cumplan, tamaño máximo de parcela, superior al establecido en el cuadro nº 1 siguiente.

CUADRO N.º 3.- INDUSTRIAS.

Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	**1ª**		**2ª**			**3ª**		**4ª**		**5ª**	**6ª**
Situación	**A**	**B**	**A**	**B**	**C**	**B**	**C**	**B**	**C**	**C**	**D**
Superficie máxima m2	150	250	150	300	**S.L.**	1.000	**S.L.**	600	**S.L.**	**S.L.**	**S.L.**
Potencia máxima KW	15	25	15	30	**S.L.**	100	**S.L.**	60	**S.L.**	**S.L.**	**S.L.**

- S.L.: Sin Limitación

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 17 de la Orden de 26 de julio de 2005, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística, 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 este Plan General de Ordenación Urbanística.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por este Plan General.

Artículo II.32.- Equipamiento Comunitario. **(P)**

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 Comunitario es la que se detalla a continuación:

1. Equipamiento Comunitario:

1.1. Dotacional: El incluido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento:
A. Centros Docentes.
B. Parque Deportivo
C. Servicios de Interés Público y Social:
C.1. Equipamiento Comercial.
C.2. Equipamiento Social:
C.2.1. Sanitario
C.2.2. Asistencial.
C.2.3. Cultural.

1.2. No Dotacional:
D. Institucional.
E. Servicios Técnicos.
F. Varios

2. Espacios Libres: Los incluidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento:
- Jardines.
- Áreas de Juego y Recreo para Niños.

Este uso se regirá por lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística en los artículos relativos a Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario y a Sistema General y Local de Espacios Libres.

Artículo II.33.- Uso Agrícola. **(P)**

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

Artículo II.34.- Servicios de Infraestructuras y Transportes. **(P)**

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo II.35.- Usos no conformes. **(P)**

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el Artículo II.22 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.36.- Usos. **(P)**

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 comprendidas en los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo II.37.- Transformación de usos. **(P)**

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. Será necesario el correspondiente informe sectorial que la justifique.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiendo por tal, los definidos en el Art. 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

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 la actividad se incluya entre las comprendidas en los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo II.31 y este defecto no sea técnicamente solventable.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Artículo II.38.- Condiciones mínimas. **(P)**

Serán las especificadas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica vigente

Artículo II.39.- Ventilación. **(P)**

Se estará a lo especificado en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica vigente.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo II.40.- Estética y composición de las edificaciones. **(P)**

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, siempre que dicho carácter cumpla con las determinaciones de las Normas Urbanísticas. Se permiten huecos según el plano de la pendiente de la cubierta. Quedan prohibidos los huecos de ventilación emergentes como las mansardas.
Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio como salvaguarda de la cultura popular.

En el Suelo No Urbanizable las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos.

En lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales, se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

Artículo II.41.- Materiales de cubierta. **(P)**

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

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

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

En los núcleos urbanos el material de cubrición será preferentemente la teja curva de cerámica de color granate sobre cubiertas inclinadas de pendientes no superiores al 50%. Se permiten igualmente las cubiertas planas y azoteas.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial en zonas específicamente residenciales, con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de tejas de cerámica de color granate. Se permiten las cubiertas planas y azoteas.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Urbanizable, en edificaciones con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de cubierta de tejas, de chapa de acero de color rojo o de chapa de acero imitando la teja tradicional. Se permiten las cubiertas planas y azoteas.

Artículo II.42.- Materiales de fachada. **(P)**

1.- Los materiales de terminación de fachada respetarán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas, a excepción en el caso de zócalos de los que imitan la piedra natural, con colores claros y juntas exclusivamente verticales y horizontales.

2.- En las Zonas de Ordenación C, E y P no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal se autoriza su uso.

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

La pintura exterior de fachadas de edificaciones en Zona de Ordenación C se considera obra menor, por lo que será necesaria licencia previa. El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación Municipal, que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

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

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

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general o fachadas traseras o patios interiores, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. En los casos de fachada a plaza o vía pública se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste establezca.

Artículo II.43.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería. **(P)**

1. Huecos:

En Zona de Ordenación C exclusivamente, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados, sin contabilizar la puerta de garaje, 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.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho, mayor o igual a:

- 1,6/1 en caso de balcones o ventanas en planta baja.
- 1,2/1 para ventanas de planta primera o superior.
- 1/1,5 para los escaparates de locales comerciales en planta baja.

Por necesidades imperiosas de dimensiones para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla las puertas de cocheras, en viviendas y en naves, para las cuales la relación de dimensiones es libre. En todos los casos su altura será mayor o igual a la altura de la puerta de entrada de la Planta Baja.

2. Carpintería exterior:

- Zonas de Ordenación C:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, incluidas puertas de garaje etc, será exclusivamente de madera de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

- Resto de las zonas de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable:

  - Edificios con uso Residencial, Terciario o Equipamiento Comunitario:
    En puertas, balcones, ventanas, miradores, incluidas puertas de garaje etc., la carpintería exterior será exclusivamente de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales; de hierro pintado o de aluminio lacado en color negro, blanco o tonos tradicionales. Queda expresamente prohibido el uso de aluminio dorado o en su color.

  - Edificios Industriales o Agrícolas: El tipo del material de carpintería exterior será libre.

3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada remetidas de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

5.- Recercados y Zócalos:

Los recercados tendrán un ancho máximo de 25 centímetros.

Los zócalos pintados, chapados de piedra o de ladrillo visto tendrán una altura máxima de 1,20 metros. Se permiten las piezas prefabricadas de cemento sólo a nivel de zócalo y en nuevas promociones

Artículo II.44.- Cocheras en edificios de viviendas. **(P)**

- Por razones de tráfico no se permiten cocheras en calles inferiores a 3,50 metros de anchura de calzada.

- Por razones compositivas, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
  a) No se admiten en fachadas inferiores a 6,50 metros.
  b) La anchura de la puerta deberá estar comprendida entre 2,50 y 3,00 metros y no se admite como hueco único en planta baja por razones de seguridad contra incendios..
  c) En las reformas de fachada la cochera no se altera la composición de la misma.

- Incluso en las zonas o calles donde estén expresamente prohibidas, las cocheras serán obligatorias en suelo urbano y urbanizable en actuaciones de seis o más viviendas (incluida la tipología unifamiliar, que estará obligada a la construcción de un sótano común)

Artículo II.45.- Retranqueos. **(P)**

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.

Artículo II.46.- Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e Instalaciones de electricidad y telefonía. **(P)**

1. Antenas.

De acuerdo con el artículo II.14.4 de estas Normas Urbanísticas, no se permite la colocación de ningún tipo de antena de radiotelevisión en fachada

2. Aire Acondicionado en fachadas

a) Los aparatos de aire acondicionado colocados en fachadas se situarán como mínimo a una altura sobre el acerado de 3,00 metros.

b) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

c) La salida da aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público no se hará a altura menor de tres metros (3,00), ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

d) Los conductos de eliminación del agua de condensación verterán sobre el acerado a nivel del mismo.

e) Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir sobre el plano de fachada.

f) Todos los aparatos de aire acondicionado y conducciones se colocarán ocultas dentro de la edificación.

3. Conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación.

Todas las conducciones de electricidad, telefonía, televisión por cable y otras instalaciones de radiocomunicación por fachada de edificios de cualquier uso se colocarán ocultas.

4. Instalaciones de Energía Solar.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas para la posible ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propios del edificio. Previsión que deberá tener en cuenta el impacto estético y visual.

Artículo II.47.- Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada. **(P)**

1.- Portadas, escaparates y vitrinas:

1.1.- Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.
En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

1.2.- Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2.- Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.
3.- Muestras:

3.1.- Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

3.2.- Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m. podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la

conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

g) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

4.- Banderines:

4.1.- Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

4.2.- En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.
En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.3.- En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4.4.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

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 III.1.- Definición y Delimitación. **(P)**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano grafiada en los Planos de Ordenación nº OE-1 y OC-1.

Lo establecido en el presente Título será aplicable en el Suelo Urbanizable, salvo lo que expresamente se indique en el Título IV de estas Normas Urbanísticas para los sectores incluidos en este tipo de suelo.

Artículo III.2.- Zonificación. **(P)**

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano nº OC-2 de Ordenación.

- Zona C.- Residencial Casco.
- Zona E.- Residencial Ensanche.
- Zona P.- Residencial Protección.
- Zona PA.- Residencial Protección Altura.
- Zona B.- Residencial Bloque.
- Zona T.- Terciario.
- Zona N.- Industrial.

Artículo III.3.- Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº OC-1 de Ordenación y el Título III.- "Condiciones Particulares en Suelo Urbano", Capítulo VIII.- "Características de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano", a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo III.4.- Edificaciones existentes. **(P)**

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad al presente Plan General de Ordenación Urbanística, y

que resulten conforme con éstas, 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 Urbanísticas para la nueva edificación.

2.- En el caso de las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación o en régimen de asimilado a fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III, "Obras en edificios" de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo III.5.- Nuevas edificaciones. **(P)**

1. En los casos en que se incumpliesen 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 será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas Urbanísticas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.- 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo III.6.- Condiciones de Equipamiento. **(P)**

1.- Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas
De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.
La cuantía se establecerá de acuerdo con el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Cuantía mínima de las cesiones
La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:
  I) Tráfico rodado:
    - Ancho mínimo de calzada = 6,00 m.
    - 2 bandas de aparcamiento = 2,50 m
    - Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.
      Total: 14 m.

II) Tráfico rodado un solo sentido:
- Ancho mínimo de calzada = 3,00 m.
- 2 bandas de aparcamiento = 2,50 m
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.
Total: 11 m.

III) Peatonales:
- Ancho mínimo = 4 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Área de Reforma Interior en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

La reserva será la establecida por la legislación urbanística vigente.

b.2) Área de Reforma Interior en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:
La reserva será concretamente la que se establece en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

c.1) Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

La reserva será la establecida por la legislación urbanística vigente.

c.2) Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:
La reserva será concretamente la que se establece en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión.

c.3) Unidades de Ejecución No Incluidas en ARI o Sector:
La reserva será la que se establece en las Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión.

c.4) Condiciones generales de los Equipamientos:
Las Áreas de Reforma Interior tienen una edificabilidad máxima de los equipamientos equivalente a aplicar la edificabilidad por parcela del uso pormenorizado principal del área a la superficie destinada a equipamientos.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este PGOU.

d) Aparcamientos:

Áreas con Uso Característico Residencial, Industrial o Terciario: Se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable completado con los aparcamientos privados

necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por 100 m2 de techo edificable.
Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:
  La unidad mínima será 5.000 m2 de superficie en el Suelo Urbanizable. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:
  La unidad mínima serán 1.000 m2 de superficie en el Suelo Urbanizable.
  En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m2 de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en los planos de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número anterior, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de

la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

Artículo III.7.- Aparcamientos obligatorios. **(P)**

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en edificio plurifamiliar construida, debiendo esta ubicarse en lugar privado, al aire libre o subterránea. Se exceptúa, pues, de esta obligación a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

2. En los nuevos desarrollos que se realicen en el Suelo Urbano No consolidado y en el Suelo Urbanizable deberá cumplirse lo indicado en el apartado "d) Aparcamientos" anterior.

3. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 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.

En el caso de aparcamientos en línea el espacio mínimo será de 2,50 m por 5,00 m.

CAPITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA C – RESIDENCIAL CASCO.

Artículo III.8.- Definición y delimitación. **(P)**

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en la totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal y zonas aledañas. Su delimitación corresponde a la zona más antigua del núcleo principal con su entorno más inmediato.
Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación"

Artículo III.9.1.- Uso Global. **(E)**

- Uso global: Residencial

Artículo III.9.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Usos compatibles: Se permiten los siguientes:
  * Terciario.
  * Industria Categoría 1ª, Talleres Artesanales.
  * Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria - Categoría 2ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera. (Art. II.6).

Artículo III.10.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 ..... 8 m.
  Superficie .... 70 m2.

  Su forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales. Sólo se permite cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales o servicios públicos.

- Segregación de parcelas: Se permite la segregación de parcelas siempre que se respete la parcela mínima.

- No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcelas en el ámbito del Conjunto Histórico, hasta tanto no se regule por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.

- Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. II.31 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

  Categoría 1ª, Talleres Artesanales - 250 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, así como la plurifamiliar con las condiciones del artículo anterior.

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: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art.II.4). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m2, la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.
- Dimensiones mínimas de patios: Podrá inscribirse en ellos un círculo de 3 m.

- Las actuaciones de edificación con espacio libres comunes interiores a la parcela en casco antiguo se regirán por las siguientes condiciones:

  * Redacción preceptiva de un estudio de detalle, previa delimitación de unidad de ejecución, donde se podrán reordenar los volúmenes edificatorios alterando la ubicación de los patios, siempre que se justifique convenientemente que no existen perjuicios sobre las fincas colindantes.
  * Anchura libre mínima de acceso al espacio común interior: 6 metros.
  * La vía de acceso al espacio común interior no podrá formar esquina.
  * Dimensiones mínimas del espacio libre común interior: 15% de la parcela, permitiéndose la inscripción de un círculo de 7 metros de diámetro.
  * Superficie mínima de las viviendas con fachada al espacio común interior: 90 metros cuadrados útiles, con frentemínimo de 6 metros.
  * El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será del 70%.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  * Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
  * Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
  * Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
  * Otros usos: 20 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 7,80 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta. Se prohíben las entreplantas.

- Sobre la altura máxima permitida en metros y en número de plantas, cabrá la construcción de un castillete destinado a salida de cubierta, con una superficie máxima de 10 m², y cuyas fachadas deberán retranquearse al menos 3,00 mts. de los planos de fachada principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.

- Edificabilidad máxima sobre parcela
  * Para todos los usos: 1,6 m2/m2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m2/m2.

- Edificabilidad y densidad máximas sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidad y densidad máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

* Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 1,30 m2/m2.
* Edificabilidad global: 1,30 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

VI.- Condiciones estéticas:

Las condiciones que se expresan a continuación se estiman de obligado cumplimiento para todas las edificaciones del casco antiguo a excepción de todas aquellas de marcado carácter singular, público o dotacional. Estas podrán componerse acordes tanto a las condiciones estéticas circundantes, como a su propia singularidad tipológica y carácter de hito, pudiendo utilizar los materiales que se estimen necesarios para mejor adaptarse a su carácter representativo.

1. Los edificios ajustarán la composición de fachadas a las pautas indicadas.
2. Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,50 mts.
3. Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y la pintura blanca a la cal. Se prohíbe el empleo de mármoles y piedra pulimentada, los azulejos, las plaquetas cerámicas vidriadas, las fábricas de ladrillo visto, excepto en zócalos y los terrazos.
4. Las medianeras vistas deberán tratarse con la misma dignidad que las fachadas.

5. Las cubiertas podrán ser inclinadas, de teja árabe, y con una pendiente comprendida entre 15° y 25°, o planas siempre que la primera crujía a calle sea inclinada.
6. La distancia mínima entre jambas de huecos adyacentes será de 1 m.
7. Los vuelos se ajustarán a la base del correspondiente hueco permitiéndose un desarrollo máximo de 20 cm a cada lado de este. Sólo se permite volar con balcones.
8. La dimensión vertical máxima de los vuelos de los balcones no puede ser superior a 10 cm., se recomiendan las soluciones en soporte de hierro forjado o bien el tratamiento del canto con molduras tradicionales.
9. En el caso de las obras, de ampliación por remonte, los huecos que se creen en planta superior tienen que estar necesariamente a eje con los existentes en planta baja; no pueden crearse huecos no alineados hasta tanto no estén cubiertos los huecos de planta baja, de la forma indicada.
10. Las puertas cocheras no podrán tener un ancho superior a 3,00 mts. y deberán colocarse enrasadas con el plano de fachada.
11. Se prohíben los rebajes en acerado para el acceso a garajes y zaguanes.
12. No se permiten sótanos ni semisótanos en el ámbito del Conjunto Histórico, salvo en parcelas de más de 750 metros cuadrados que no contengan edificios catalogados donde sí se permitirán sótanos previa aprobación de un estudio de detalle informado favorablemente por la Consejería de Cultura, hasta que no se establezca un estudio pormenorizado en el Planeamiento de Protección. Dichos sótanos tendrán una dotación de dos plazas de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie construida destinada a otros usos.

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA E - RESIDENCIAL ENSANCHE.

Artículo III.11.- Definición y delimitación. **(P)**

Se trata de áreas residenciales en torno al casco histórico. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones".

Artículo III.12.1.- Uso Global. **(E)**

Uso global: Residencial.

Artículo III.12.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y categoría característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

  Garaje-aparcamiento en cualquier situación. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
  * Garaje-aparcamiento en cualquier situación. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
  * Terciarios, en particular:
    - Oficinas y despachos profesionales en edificio exclusivo o en planta baja.
    - Comercio en edificio exclusivo o en planta baja y bajo rasante o anexo a la vivienda unifamiliar.
    - Salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
    - Hotelero en edificio exclusivo.
  * Industria categoría 1ª,y 2ª.
  * Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.
  * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categorías 3ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en Línea o Hilera.
- Residencial Aislada.

Artículo III.13.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 mínimas:

  Fachada ..... 6 m.
  Fondo ..... 12 m.
  Superficie ... 120 m2.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

  * Categoría 1ª Talleres Artesanales..... 250 m2.
  * Categorías 2ª ..... 300 m2.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.
Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1°) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2°) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcela.

- Dimensiones mínimas de patios: Se estará a lo dispuesto en el C.T.E.

- Profundidad edificable para todos los usos: Se podrá edificar todo el fondo de parcela.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

  * Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

  * Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.

  * 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 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que nunca deberá ser utilizado como pieza habitable. Computará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento. Su superficie máxima será la correspondiente a una ocupación máxima de hasta el 25% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. El castillete deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 2,00 m2/m2 de suelo edificable.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  * Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 1,30 m2/m2.
  * Edificabilidad global: 1,30 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

VI.- Vivienda protegida.

En el caso de vivienda protegida, la superficie de parcela mínima será de:
General: 100 m2
Manzanas completas destinadas a vivienda protegida: 90 m2

CAPITULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA P - RESIDENCIAL PROTECCIÓN.

Artículo III.14.- Definición y delimitación. **(P)**

Corresponde esta zona a las viviendas protegidas unifamiliares. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación".

Artículo III.15.1.- Uso Global **(E)**

Uso global: Residencial.

Artículo III.15.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
- Uso y categoría característicos: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

  Garaje-aparcamiento en cualquier situación. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
  * Garaje-aparcamiento en cualquier situación. Las rampas de garaje deberán acometer a la vía pública mediante un tramo de espera horizontal, de 4,00 mts. de longitud mínima.
  * Terciarios, en particular:
    - Oficinas y despachos profesionales en edificio exclusivo o en planta baja.
    - Comercio en edificio exclusivo o en planta baja y bajo rasante o anexo a la vivienda unifamiliar.
    - Salas de reunión salvo discotecas y salas de fiesta en planta baja, bajo rasante o edificio exclusivo.
    - Hotelero en edificio exclusivo.
  * Industria categoría 1ª,y 2ª.

* Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.
* Residencial en vivienda colectiva cuando se actúe en unidades de ejecución.
* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

* Terciario.
* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

Artículo III.16.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 mínimas:

Fachada	5 m.
Fondo	8 m.
Superficie ...	70 m2.

- Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1°) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de

fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada.

2°) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcela.

- Dimensiones mínimas de patios: Se estará a lo dispuesto en el C.T.E.

- Profundidad edificable para todos los usos: Se podrá edificar todo el fondo de parcela.

- Superficie edificable: la delimitada por la profundidad edificable.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

  * Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
  * Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
  * 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 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Sobre la altura máxima permitida en metros y número de plantas cabrá la construcción de un castillete destinado a salida a cubierta, lavadero o a albergar elementos técnicos de instalaciones, que nunca deberá ser utilizado como pieza habitable. Computará a la hora del cómputo de superficie edificada del inmueble en cuanto a su aprovechamiento. Su superficie máxima será la correspondiente a una ocupación máxima de hasta el 25% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. El castillete deberá retranquearse un mínimo de 3,00 mts. de los planos de las fachadas principal y trasera. No existirán castilletes cuando aparezcan tres plantas en esquina motivadas por las diferentes pendientes de las calles.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edficabilidad máxima sobre parcela será de 2,00 m2/m2.
* Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 2,00 m2/m2.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  * Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 1,30 m2/m2.
  * Edificabilidad de los Equipamientos: la correspondiente a la edificabilidad por parcela del uso pormenorizado principal, esto es: 1,55 m2/m2.
  * Edificabilidad global - 1,30 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA PA - RESIDENCIAL PROTECCIÓN ALTURA.

Artículo III.17.- Definición y delimitación. **(P)**

La zona se corresponde con los desarrollos de viviendas plurifamiliares de Protección Pública. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación". Su tipología zonal es consolidado unitario.

Artículo III.18.1.- Uso Global **(E)**

Uso global: Residencial.

Artículo III.18.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial de Protección Pública en Línea, Hilera o Aislada, categoría Plurifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
  * Terciarios.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea, Aislada y en Hilera.

Artículo III.19.- Condiciones de edificación. **(P)**

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: No se define.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, Hilera o Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: No se define.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

  * Edificación Residencial Plurifamiliar: 25 metros.
  * Otros usos: Se podrá edificar hasta una profundidad de 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

  - Tipología en Línea: no se permite retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

  - Tipología en Hilera: las edificaciones se adosarán a las dos medianeras laterales y se retranquearán un mínimo de 3 metros de la alineación a vial.

  - Tipología Aislada: las edificaciones se separarán entre sí y de cualquier otra un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios será de cuatro plantas y 13,50 metros o la existente, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
  Por encima de esta altura máxima, de acuerdo con el Artículo 69 de estas Normas Urbanísticas, y exclusivamente para edificios plurifamiliares de tres plantas, se admiten áticos con una ocupación máxima del 60%, retranqueados 4 metros de la línea de fachada y con cubierta inclinada de teja, por encima de la cual no se permiten elementos o construcciones de ninguna clase.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

  - Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m2/m2

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista en Suelo Urbano, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  - Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 1,30 m2/m2.
  - Edificabilidad de los Equipamientos: la correspondiente a la edificabilidad por parcela del uso pormenorizado plurifamiliar, esto es: 3,00 m2/m2.

- Edificabilidad global: 1,30 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA B - RESIDENCIAL BLOQUE.

Artículo III.20.- Definición y delimitación. **(P)**

La zona se corresponde con los desarrollos de viviendas plurifamiliares de Protección Pública en bloque abierto. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones". Su tipología zonal es consolidado unitario.

Artículo III.21.1.- Uso Global **(E)**

Uso global: Residencial.

Artículo III.21.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Residencial Aislada, categoría Plurifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
  * Terciarios.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar
- Residencial Plurifamiliar en Línea o en Hilera.

Artículo III.22.- Condiciones de edificación. **(P)**

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: No se define.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: No se define.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

  * Edificación Residencial Plurifamiliar: 25 metros.
  * Otros usos: Se podrá edificar hasta una profundidad de 25 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

  - Tipología Aislada: las edificaciones se separarán entre sí y de cualquier otra un mínimo de 8 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios será de cuatro plantas y 13,50 metros o la existente, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
  Por encima de esta altura máxima y exclusivamente para edificios plurifamiliares de tres plantas, se admiten áticos con una ocupación máxima del 60%, retranqueados 4 metros de la línea de fachada y con cubierta inclinada de teja, por encima de la cual no se permiten elementos o construcciones de ninguna clase.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

  - Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m2/m2

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista en Suelo Urbano, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  - Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 1,30 m2/m2.
  - Edificabilidad de los Equipamientos: la correspondiente a la edificabilidad por parcela del uso pormenorizado plurifamiliar, esto es: 3,00 m2/m2.
  - Edificabilidad global: 1,30 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N - INDUSTRIAL.

Artículo III.23.- Definición y delimitación. **(P)**

Se incluyen en ella áreas con uso específicamente Industrial en el Suelo Urbano y Urbanizable. Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones".

Artículo III.24.1.- Uso Global **(E)**

Uso global: Industrial.

Artículo III.24.2.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.

- Se permiten los siguientes:
* Terciarios.
* Servicios de infraestructuras y transporte.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:
- Agrícola.
- Residencial
- Industria, categoría 6ª.

Artículo III.25.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 mínimas:

Fachada ..... 10 m
Fondo ..... 20 m
Superficie ... 250 m2

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

Superficie ... 10.000 m2

II.- Tipología edificatoria: Edificación en Línea.

Para promociones unitarias se autoriza la tipología en hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana con un retranqueo igual para todo el conjunto e igual o superior a 3 metros.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% 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:

  * Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

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 tendrá una altura de 12 metros.
    En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.
  * Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,80 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 1,00 m2/m2.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  * Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa): 0,60 m2/m2.
  * Edificabilidad de los equipamientos: la correspondiente a la edificabilidad por parcela del uso pormenorizado principal, eso es: 1,00 m2/m2.
  * Edificabilidad global: 0,60 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA T - TERCIARIA.

Artículo III.26.- Definición y delimitación. **(P)**

Se trata de un área existente en el Suelo Urbano. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones".

Artículo III.27.- Uso Global **(E)**

Uso global: Terciario.

Artículo III.28.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso y tipología característicos: Terciario en situación primera.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:
  * Equipamiento Comunitario.
  * Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
  * Servicios de infraestructuras y transporte.
  * Terciarios.
  * Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña
  * Industria compatible con la vivienda, 4ªa Garajes-
  * Aparcamiento y 4ªb Talleres del Automóvil.

II.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Industria, categoría 4ª tipo Estación de Servicio.

Artículo III.29.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 mínimas:

  Fachada ..... 6 m
  Fondo ..... 12 m
  Superficie ... 100 m2

Para los edificios tipo nave industrial, la parcela mínima será la siguiente:

  Fachada ..... 10 m
  Fondo ..... 20 m
  Superficie ... 250 m2

- Parcela máxima: no se define.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras o Aislada. No obstante se autoriza la tipología en Hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario, para todo el frente de manzana con un retranqueo igual o superior de 3 metros. E igual para todo el conjunto.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. II.4).

- 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:
  * Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
  * Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.
  * Tipología en Hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

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 tendrá una altura de 12 metros.
  * En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

  * Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,80 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  * Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2.
  * Uso Industrial: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad:

  * Aprovechamiento Medio (Edif. lucrativa) 0,85 m2/m2.
  * Edificabilidad de los equipamientos: la resultante de aplicar al suelo de uso equipamiento la edificabilidad máxima por parcela, esto es: 1,00 m2/m2.
  * Edificabilidad global: 0,85 m2/m2.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos I.28 y I.31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IX.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA Q - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo III.30.- Definición y delimitación. **(P)**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.
Su ubicación y delimitación figura en el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones"

Artículo III.31.- Uso global. **(E)**

Uso Global: Equipamiento Comunitario.

Artículo III.32.- Condiciones de uso. **(P)**

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, 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 Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

3. Equipamiento Comunitario:

   3.1. Dotacional: El incluido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento:
   - A. Centros Docentes.
   - B. Parque Deportivo
   - C. Servicios de Interés Público y Social:
     - C.1. Equipamiento Comercial.
     - C.2. Equipamiento Social:
       - C.2.1. Sanitario
       - C.2.2. Asistencial.
       - C.2.3. Cultural.

   3.2. No Dotacional:
   - D. Institucional.
   - E. Servicios Técnicos.
   - F. Varios

4. Espacios Libres: Los incluidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento:
   - Jardines.
   - Áreas de Juego y Recreo para Niños.

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo III.33.- Condiciones de edificación. **(P)**

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, manteniéndose las condiciones de edificación de los Equipamientos existentes, y aplicándose a los nuevos Equipamientos Comunitarios las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPÍTULO X.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EL - ESPACIOS LIBRES.

Artículo III.34.- Definición y delimitación. **(P)**

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano de Ordenación nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones" se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

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

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Menores: Superficie menor de 200 m2 o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como A.R.I., P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

- 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.

Artículo III.35.- Uso global. **(E)**

Uso Global: Espacios Libres

Artículo III.36.- Condiciones de uso. **(P)**

I.- Usos permitidos:

- Uso y categoría característicos: Espacios Libres y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% (10% en caso de Recinto Ferial) de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II.- Usos prohibidos:

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

Artículo III.37.- Condiciones de edificación. **(P)**

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 el artículo III.38.2. anterior en relación con la ocupación máxima.

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros.

CAPÍTULO XI.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Artículo III.38.- Cuadro N° 4.- Resumen de Ordenanzas particulares en Suelo Urbano. **(P)**

Artículo III.40.- CUADRO N.º 4.-
RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO (P)

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edific. Máx. sobre Parc. m2/m2	E.Máx.Gbal. sobre U.E. m2/m2
		Fach. m	Fondo m	Sup. m				
Zona C Residencial Casco	Unifamiliar En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,30
Zona E Residencial Ensanche	Unifamiliar En Línea	6	12	120	100	2	2,00	1,30
Zona P Residencial Protección	Unifamiliar En Línea	5	8	70	100	2	2,00	1,30
Zona PA Residencial Protección Altura	Plurifamiliar Línea Hilera o Aislada	-	-	-	-	4	3,00	1,30
Zona B Residencial Bloque	Plurifamiliar Aislada	-	-	-	-	4	3,00	1,30
Zona N Industrial	En Línea	10	20	250	100	1	1,00	0,60
Zona T Terciaria	En Línea o Aislada	6	12	100	70	1	0,85	0,85

CAPÍTULO XII.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo III.39.- Definición y clasificación. **(P)**

Para el desarrollo del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado se han delimitado en el Plano nº OC-1 de Ordenación un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características.

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.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) se clasifican en:

Actuaciones No Incluidas en Unidades de Ejecución:
- PEPCHA: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
- AU.: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- Sistemas Generales.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.) se clasifican en:

- UNC: Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en ARI o Sectores a desarrollar mediante Estudio de Detalle.
- UNC: Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en ARI o Sectores a desarrollar mediante Plan Especial.
- UNC: Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.

- **Áreas de Reforma Interior:** Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

- **Actuaciones Urbanizadoras No Integradas:** 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 normalmente de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ampliación y mejora de los existentes.

Artículo III.40.- Áreas de Reforma Interior (A.R.I.) **(P)**

Son aquellas áreas de Suelo Urbano No Consolidado que requieren para su desarrollo la ordenación mediante un Estudio de Detalle, un Plan Especial de Reforma Interior o un Plan Parcial de Ordenación 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 Áreas de Reforma Interior delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1.- Las Áreas de Reforma Interior definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. III.6 de estas Normas Urbanísticas.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

  * Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), telefonía, saneamiento y agua de la urbanización.

  * Los terrenos destinados a Dotaciones.

2.- Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los Artículos I.40 y I.41 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO XIII- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS **EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO**

Artículo III.41.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior. **(P)**

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Áreas de Reforma Interior, 100% del aprovechamiento objetivo, esto es, el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Áreas de Reforma Interior, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (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. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento Objetivo en las Unidades de Ejecución:

Se establece en la ficha correspondiente a cada una de las Áreas de Reforma Interior.

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:

B.2.1) Justificación de los coeficientes:

1.- Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por el artículo 61 de la LOUA.

a) En Suelo Urbano No Consolidado:

En aplicación del artículo 60b) de la LOUA, *"el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino"*. En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

b) En Suelo Urbanizable Sectorizado:

En aplicación del artículo 60ª) de la LOUA, en todos los casos la referencia será el *"uso característico"* como existe el matiz respecto al suelo urbano, al referirse a *"metros cuadrados construibles del uso característico"*, puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

2.- Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LOUA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición

relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) El uso característico:

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de *"predominante"*, como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

El matiz introducido por el artículo 60c) de la LOUA de que las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, ha obligado a considerar en Suelo Urbanizable una única Área de Reparto.

Asimismo las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

    - Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
    - Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
    - Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

d) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en relación al uso y tipología característico de la misma.
  El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las

posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.

- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (C_c): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores del Área de Reparto, el coste medio por m2 de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente C_c superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

3.- Vivienda Protegida.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

2°) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3°) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por

cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4°) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.
Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,70.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

B.2.2) De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes:

Cuadro nº 5.3. A.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbano.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona E (Residencial Ensanche)	**1**	-	0,95 m2 Zona E	-	1,14 m2 Zona E	0,70 m2 Zona E	1,00 m2 Zona E

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona N (Industrial) y Zona NE (Industrial Extensiva)	**1**	1,05 m2 I	-	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,74 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona NA Industrial Agropecuaria	**1**	-	1,10 m2 IA	-	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona T Terciaria (T)	**1**	0,88 m2 T	0,82 m2 T	-	-	0,60 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	**1**	1,43 m2 P	1,35 m2 P	-	1,67 m2 P	-	1,43 m2 P

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona B Residencial Bloque	**1**	1,00 m2 B	0,95 m2 B	-	1,14 m2 B	0,7 m2 B	-

C) Áreas de Reparto:

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el Artículo 58 de la L.O.U.A., se establecen dos Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado.

- Área de Reparto nº 1.
  UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-08, UNC-09, UNC-10, UNC-11, UNC-15, UNC-16, UNC-18, UNC-31.

- Área de Reparto nº 2.
  UNC-25, UNC-30.

- Área de Reparto nº 3.
  UNC-13

- Área de Reparto nº 4.
  UNC-06, UNC-26.

- Área de Reparto nº 5.
  UNC-19

- Área de Reparto nº 6.
  UNC-20

- Área de Reparto nº 7.
  UNC-21
  SGQI08
  SGEL01 Fase 1

- Área de Reparto nº 8.
  UNC-22
  SGEL01 Fase 2
- Área de Reparto nº 9.
  UNC-23

- Área de Reparto nº 10.
  UNC-27

- Área de Reparto nº 11.
  UNC-17

- Área de Reparto nº 16.
  UNC-12, UNC-32.

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:

Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las fichas correspondientes a cada Unidad, se

obtienen los cuadros adjuntos, que contienen el cálculo del aprovechamiento medio.

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 1 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,7)	Edifica. del Uso Porme. Zona N (Industrial) (m2 u.p.i.)	Edifica. del Uso Porme. Zona N (Industrial) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,95)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 1: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-01 (Zona E Residencial Ensanche)																					
UNC-01	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	11.001,00	11.001,00	11.001,00	0,800	8.800,80	8.800,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.800,80	1,000000	8.800,80	0,673633	7.410,63	6.669,57	2.131,23
UNC-02	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	2.588,00	2.588,00	2.588,00	0,796	2.059,40	2.059,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.059,40	0,994687	2.048,46	0,673633	1.743,36	1.569,03	479,43
UNC-03	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	2.955,00	2.955,00	2.955,00	0,761	2.248,40	2.248,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.248,40	0,951100	2.138,45	0,673633	1.990,58	1.791,53	346,93
UNC-04	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	12.680,00	12.680,00	12.680,00	0,714	9.051,00	9.051,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.051,00	0,892252	8.075,77	0,673633	8.541,66	7.687,50	388,27
UNC-05	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	14.509,00	14.509,00	14.509,00	0,691	10.022,60	10.022,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.022,60	0,863481	8.654,33	0,673633	9.773,74	8.796,36	-142,04
UNC-07	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	3.015,00	3.015,00	3.015,00	1,020	3.075,80	3.075,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.075,80	1,275207	3.922,28	0,673633	2.031,00	1.827,90	2.094,38
UNC-08	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	3.615,00	3.615,00	3.615,00	1,043	3.770,20	3.770,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.770,20	1,303665	4.915,08	0,673633	2.435,18	2.191,66	2.723,41
UNC-09	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	5.440,00	5.440,00	5.440,00	0,748	4.071,40	4.071,40	0,00	0,00	1.809,00	1.718,55	0,00	0,00	3.980,95	0,914740	3.641,54	0,673633	3.664,56	3.298,11	343,43
UNC-10	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	7.415,00	7.415,00	7.415,00	0,664	4.922,40	4.922,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.922,40	0,829804	4.084,63	0,673633	4.994,99	4.495,49	-410,86
UNC-11	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	9.107,00	9.107,00	9.107,00	0,661	6.019,73	6.019,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.020,00	0,826287	4.974,25	0,673633	6.134,77	5.521,30	-547,05
UNC-15	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	19.496,00	19.496,00	19.496,00	0,788	15.362,85	15.362,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.510,00	1.721,40	15.580,00	0,998923	15.563,22	0,673633	13.133,14	11.819,83	3.743,39
UNC-16	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	17.495,00	17.495,00	17.495,00	0,765	13.383,68	13.383,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.377,00	0,955773	12.785,38	0,673633	11.785,21	10.606,68	2.178,69
UNC-18	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	22.712,00	22.712,00	22.712,00	0,577	13.097,00	13.097,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.097,00	0,720819	9.440,57	0,673633	15.299,55	13.769,59	-4.329,02
UNC-25	Residencial	Zona E (Residencial Ensanche)	9.537,00	9.537,00	9.537,00	0,800	7.629,60	5.340,72	1.602,22	1.121,55	0,00	0,00	0,00	0,00	6.942,94	0,910000	6.318,07	0,673633	6.424,44	5.781,99	536,08
TOTAL	-	-	141.565,00	141.565,00	141.565,00	-	103.514,85	101.225,97	1.602,22	1.121,55	1.809,00	1.718,55	1.510,00	1.721,40	102.948,49	-	95.362,82	0,673633	95.362,82	85.826,54	9.536,28

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 2 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 2: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-12 (Zona N Industrial)																					
UNC-06	Industrial	Zona NE (Indutrial Extensiva)	28.320,00	28.320,00	28.320,00	0,550	15.576,00	15.576,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.576,00	0,950000	14.797,20	0,613480	17.373,75	15.636,37	-839,17
UNC-12	Industrial	Zona N (Industrial)	35.039,00	35.039,00	35.039,00	0,697	24.423,40	18.339,00	1.825,32	1.350,74	4.259,08	4.472,03	0,00	0,00	24.161,77	1,050000	25.369,86	0,613480	21.495,72	19.346,15	6.023,71
UNC-24	Industrial	Zona N (Industrial)	10.137,00	10.137,00	10.137,00	0,550	5.575,35	5.575,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.575,35	1,000000	5.575,35	0,613480	6.218,84	5.596,96	-21,61
UNC-26	Industrial	Zona N (Industrial)	10.304,00	10.304,00	10.304,00	0,550	5.667,20	5.667,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.667,20	1,000000	5.667,20	0,613480	6.321,30	5.689,17	-21,97
TOTAL	-	-	83.800,00	83.800,00	83.800,00	-	51.241,95	45.157,55	1.825,32	1.350,74	0,00	0,00	0,00	0,00	50.980,32	-	51.409,61	0,613480	51.409,61	46.268,65	5.140,96

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 3 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 3: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-19 (Zona N Industrial)																					
UNC-19	Industrial	Zona N (Industrial)	36.955,00	36.955,00	36.955,00	0,710	26.238,05	26.238,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.238,05	1,000000	26.238,05	0,710000	26.238,05	23.614,25	2.623,81
TOTAL	-	-	36.955,00	36.955,00	36.955,00	-	26.238,05	26.238,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.238,05	-	26.238,05	0,710000	26.238,05	23.614,25	2.623,81

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 4 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 4: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-20 (Zona N Industrial)																					
UNC-20	Industrial	Zona N (Indutrial)	33.590,00	33.590,00	33.590,00	0,550	18.474,50	18.474,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.474,50	1,000000	18.474,50	0,550000	18.474,50	16.627,05	1.847,45
TOTAL	-	-	33.590,00	33.590,00	33.590,00	-	18.474,50	18.474,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.474,50	-	18.474,50	0,550000	18.474,50	16.627,05	1.847,45

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 5 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 5: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-21 (Zona N Industrial)																					
UNC-21	Industrial	Zona N (Indutrial)	59.428,00	48.200,00	59.428,00	0,470	27.931,16	27.931,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.931,16	1,000000	27.931,16	0,470000	22.654,00	20.388,60	7.542,56
SGEL01, FASE 1	Industrial	Zona EL (Espacios Libres)	-	3.211,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,470000	1.509,17	1.358,25	-1.358,25
SGQI08	Industrial	Zona Q (Equipamiento Comunitario)	-	8.017,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,470000	3.767,99	3.391,19	-3.391,19
TOTAL	-	-	59.428,00	59.428,00	59.428,00	-	27.931,16	27.931,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.931,16	-	27.931,16	0,470000	27.931,16	25.138,04	2.793,12

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 6 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 6: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-22 (Zona N Industrial)																					
UNC-22	Industrial	Zona N (Indutrial)	202.430,00	202.430,00	202.430,00	0,650	131.579,50	131.579,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.579,50	1,000000	131.579,50	0,650000	131.579,50	118.421,55	13.157,95
TOTAL	-	-	202.430,00	202.430,00	202.430,00	-	131.579,50	131.579,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.579,50	-	131.579,50	0,650000	131.579,50	118.421,55	13.157,95

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 7 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 V.P.P.)	Edifica. del Uso Porme. Zona P (Residencial Protección) (m2 u.p.p.) (C.P.=0,74)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=1,05)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.t.)	Edifica. del Uso Porme. Zona T (Terciaria) (m2 u.p.p.) (C.P.=1,14)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 7: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-23 (Zona N Industrial)																					
UNC-23	Industrial	Zona N (Indutrial)	16.168,00	16.168,00	16.168,00	0,616	9.959,49	9.959,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.959,49	1,000000	9.959,49	0,616000	9.959,49	8.963,54	995,95
TOTAL	-	-	16.168,00	16.168,00	16.168,00	-	9.959,49	9.959,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.959,49	-	9.959,49	0,616000	9.959,49	8.963,54	995,95

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 8 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.)	Edifica. del Uso Porme. Zona E (Residencial Ensanche) (m2 u.p.e.) (C.P.=0,88)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 8: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-17 (Zona T Terciaria)																	
UNC-17	Terciario	Zona T (Terciario)	43.505,00	43.505,00	43.505,00	0,638	27.776,40	18.626,00	9.150,40	8.052,35	26.678,35	1,000000	26.678,35	0,613225	26.678,35	24.010,52	2.667,84
TOTAL	-	-	43.505,00	43.505,00	43.505,00	-	27.776,40	18.626,00	9.150,40	8.052,35	26.678,35	-	26.678,35	0,613225	26.678,35	24.010,52	2.667,84

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 9 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 9: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-13 (Zona P Residencial Protección)															
UNC-13	Residencial	Zona P (Residencial Protección)	15.401,00	15.401,00	15.401,00	0,700	10.780,70	10.780,70	10.780,70	1,000000	10.780,70	0,700000	10.780,70	9.702,63	1.078,07
TOTAL	-	-	15.401,00	15.401,00	15.401,00	-	10.780,70	10.780,70	10.780,70	-	10.780,70	0,700000	10.780,70	9.702,63	1.078,07

CUADRO Nº 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREA DE REPARTO nº 10 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD	Uso Global	Uso Porm. Ppal	Superficie Sector/S.G. adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G./Sistemas Generales adscritos interiores	Superf. Sector + S. G. adscritos exteriores (m2)	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Edifica. del Uso Porme. Principal (m2u.p.p.) (C.P.=1)	Edifica. Homog. (m2.u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)
USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO Nº 10: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UNC-14 (Zona PA Residencial Protección Altura)															
UNC-14	Residencial	Zona PA (Residencial Protección Altura)	18.760,00	15.624,00	15.624,00	0,649	12.180,00	12.180,00	12.180,00	1,000000	12.180,00	0,649254	10.143,94	9.129,55	3.050,45
SGQS09	Residencial	Zona EL (Espacios Libres)	-	3.136,00	-	0,649	-	-	-	-	0,00	0,649254	2.036,06	1.832,45	-1.832,45
TOTAL	-	-	18.760,00	18.760,00	15.624,00	0,649	12.180,00	12.180,00	12.180,00	-	12.180,00	0,649254	12.180,00	10.962,00	1.218,00

AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 5.- Normas Urbanísticas

TOMO II

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto

DOCUMENTO N° 5.- NORMAS URBANÍSTICAS.

- Í N D I C E -

TOMO I

EQUIPO REDACTOR.

I.- NORMATIVA GENERAL.

TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.
Art. I.1.- Determinaciones de Ordenación Estructural.**(E)**
Art. I.2.- Documentación.**(P)**
Art. I.3.- Naturaleza jurídica. **(P)**
Art. I.4.- Marco legal. Legislación Urbanística vigente. **(P)**
Art. I.5.- Ámbito territorial. **(P)**
Art. I.6.- Vigencia.**(P)**
Art. I.7.- Obligatoriedad e interpretación.**(P)**
Art. I.8.- Revisión.**(P)**
Art. I.9.- Modificación.**(P)**
Art. I.10.- Prelación normativa.**(P)**
Art. I.11.- Competencia.**(P)**

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
SECCIÓN 1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Art. I.12.- Tipos y categorías de suelo. **(P)**
Art. I.13.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo. **(P)**

SECCIÓN 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.
Art. I.14.- Elementos fundamentales.**(P)**
Art. I.15.- Los usos del suelo.**(P)**
Art. I.16.- Los Sistemas: definición y clasificación. **(P)**
Art. I.17.- Obtención de suelo para Sistemas.**(P)**
Art. I.18.- Ejecución de los Sistemas.**(P)**
Art. I.19.- Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Áreas de Reforma Interior o Sectores. Infraestructuras y calles.**(P)**
Art. I.20.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.**(E)**
Art. I.21.- Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.**(E)**
Art. I.22.- Sistema General y Local de Espacios Libres. Definición y características.**(E)**

SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.
Art. I.23.- Disposiciones generales.**(P)**
Art. I.24.- Zonificación y Calificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1.- DESARROLLO.

Art. I.25.- Disposiciones de carácter general. **(P)**
Art. I.26.- Desarrollo obligatorio.**(P)**
Art. I.27.- Planes Parciales de Ordenación. **(P)**
Art. I.28.- Planes Especiales.**(P)**
Art. I.29.- Estudios de Detalle.**(P)**
Art. I.30.- Catálogos.**(P)**

SECCIÓN 2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Art. 1.31.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.**(P)**
Art. I.32.- Instrumentos de gestión. **(P)**
Art. I.33.- Sistema de actuación. **(P)**
Art. I.34.- Proyectos de Reparcelación.**(P)**

SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN MATERIAL.

Art. I.35.- Clases de Proyectos. **(P)**
Art. I.36.- Definición y clases de Proyectos de Urbanización. **(P)**
Art. I.37.- Contenido de los Proyectos de Urbanización. **(P)**
Art. I.38.- Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura. **(P)**

SECCIÓN 4.- LIMITACIONES.

Art. I.39.- Ejercicio de la facultad de edificar.**(P)**

CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Art. I.40.- El contenido urbanístico de la propiedad del suelo
Art. I.41.- principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo. **(P)**
Art. I.42.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Derechos. **(P)**
Art. I.43.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. Deberes.**(P)**
Art. I.44.- Régimen del Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. I.45.- El régimen del Suelo Urbanizable. **(P)**
Art. I.46.- El régimen del Suelo Urbano. **(P)**
Art. I.47.- Ordenación legal de directa aplicación. **(P)**
Art. I.48.- Las áreas de reparto y el aprovechamiento. **(P)**
Art. I.49.- Las parcelaciones. **(P)**

CAPÍTULO V.- LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

SECCIÓN 1.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Art. I.50.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal. **(P)**
Art. I.51.- Actos promovidos por Administraciones Públicas. **(P)**
Art. I.52.- Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.**(P)**

Art. I.53.- Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.**(P)**
Art. I.54.- Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística. **(P)**
Art. I.55.- Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística. **(P)**
Art. I.56.- Contratación de los servicios por las empresas suministradoras. **(P)**

SECCIÓN 2.- NORMAS GENERALES.
Art. I.57.- Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación. **(P)**
Art. I.58.- Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos.**(P)**
Art. I.59.- La inscripción urbanística. **(P)**
Art. I.60.- Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias.**(P)**

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.
Art. II.1.- Definiciones.**(P)**
Art. II.2.- Parcelaciones. **(P)**
Art. II.3.- Parcela mínima edificable. **(P)**
Art. II.4.- Superficie edificable. Profundidad edificable. **(P)**
Art. II.5.- Alineaciones. **(P)**
Art. II.6.- Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera. **(P)**
Art. II.7.- Regulación de las tipologías. **(P)**
Art. II.8.- Viviendas interiores. **(P)**

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.
Art. II.9.- Altura de la edificación. **(P)**
Art. II.10.- Altura de planta baja y de pisos. **(P)**
Art. II.11.- Altura libre de planta baja y de pisos. **(P)**
Art. II.12.- Planta baja. **(P)**
Art. II.13.- Sótano y semisótanos. **(P)**
Art. II.14.- Planta de piso. **(P)**
Art. II.15.- Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.**(P)**
Art. II.16.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**(P)**
Art. II.17.- Estructuración de cubiertas y azoteas. **(P)**
Art. II.18.- Vuelos y pretiles.**(P)**
Art. II.19.- Patios interiores.**(P)**
Art. II.20.- Patios de manzana. **(P)**
Art. II.21.- Cubierta en patios interiores. **(P)**
Art. II.22.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.**(P)**
Art. II.23.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.**(P)**

CAPÍTULO III.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Art. II.24.- Obras sin licencia. **(P)**
Art. II.25.- Obras en edificios fuera de ordenación y en régimen de asimilados a fuera de ordenación. **(P)**

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.
Art. II.26.- Clasificación.**(P)**
Art. II.27.- Simultaneidad de usos. **(P)**
Art. II.28.- Usos principales, complementarios, compatibles y prohibidos. **(P)**
Art. II.29.- Residencial. Categorías de viviendas. **(P)**
Art. II.30.- Terciario. **(P)**
Art. II.31.- Uso Industrial.**(P)**
Art. II.32.- Equipamiento Comunitario.**(P)**
Art. II.33.- Uso Agrícola. **(P)**
Art. II.34.- Servicios de Infraestructuras y Transportes. **(P)**
Art. II.35.- Usos no conformes. **(P)**
Art. II.36.- Usos. **(P)**
Art. II.37.- Transformación de usos.**(P)**

CAPÍTULO V.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.
Art. II.38.- Condiciones mínimas. **(P)**
Art. II.39.- Ventilación. **(P)**

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.
Art. II.40.- Estética y composición de las edificaciones. **(P)**
Art. II.41.- Materiales de cubierta.**(P)**
Art. II.42.- Materiales de fachada.**(P)**
Art. II.43.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.**(P)**
Art. II.44.- Cocheras en edificios de viviendas.**(P)**
Art. II.45.- Retranqueos. **(P)**
Art. II.46.- Instalaciones en fachadas. Antenas, Aires Acondicionados e instalaciones de electricidad y telefonía.**(P)**
Art. II.47.- Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.**(P)**

II.- NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO.

TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES.
Art. III.1.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.2.- Zonificación. **(P)**
Art. III.3.- Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**
Art. III.4.- Edificaciones existentes. **(P)**
Art. III.5.- Nuevas edificaciones. **(P)**
Art. III.6.- Condiciones de Equipamiento. **(P)**

Art. III.7.- Aparcamientos obligatorios. **(P)**

CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA C. RESIDENCIAL CASCO.
Art. III.8.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.9.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.9.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.10.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA E. RESIDENCIAL ENSANCHE.
Art. III.11.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.12.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.12.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.13.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA P. RESIDENCIAL PROTECCIÓN.
Art. III.14.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.15.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.15.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.16.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA PA. RESIDENCIAL PROTECCIÓN ALTURA.
Art. III.17.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.18.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.18.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.19.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA B. RESIDENCIAL BLOQUE.
Art. III.20.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.21.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.21.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.22.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA N.INDUSTRIAL.
Art. III.23.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.24.1.- Uso Global. **(E)**
Art. III.24.2.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.25.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA T.TERCIARIA.
Art. III.26.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.27.- Uso Global. **(E)**
Art. III.28.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.29.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA Q. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. III.30.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.31.- Uso Global. **(E)**
Art. III.32.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.33.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EL. ESPACIOS LIBRES.
Art. III.34.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. III.35.- Uso Global. **(E)**
Art. III.36.- Condiciones de uso. **(P)**
Art. III.37.- Condiciones de edificación. **(P)**

CAPÍTULO XIII.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.
Art. III.38.- Cuadro nº 4. Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano. **(P)**

CAPÍTULO XIV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.
Art. III.39.- Definición y Clasificación.**(P)**
Art. III.40.- Áreas de Reforma Interior (A.R.I). **(P)**

CAPÍTULO XV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REPARTO
Art. III.41.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior.**(P)**

TOMO II

CAPÍTULO XVI.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 3.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.
Art. III.42.- Planes Especiales de Protección. **(P)**

SECCIÓN 4.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.
Art. III.43.- Actuaciones Urbanizadoras no Integradas. **(P)**

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.
Art. IV.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable. **(P)**
Art. IV.2.- Plazos, fijación, incumplimiento. **(P)**
Art. IV.3.- Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos. **(P)**
Art. IV.4.- Costes de urbanización. **(P)**

Art. IV.5.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y condiciones para la protección del paisaje y medio natural. **(P)**
Art. IV.6.- Régimen jurídico transitorio. **(P)**
Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en los Sectores. **(E)**

CAPÍTULO II.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECCIÓN 1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR INDUSTRIAL UZO-01.

Art. IV.8.- Definición y caracterización y superficie **(P)**

CAPÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.
Art. IV.9.- División en Zonas y Sectores. **(P)**

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
Art. IV.10.- Suelo Urbanizable No Sectorizado. **(E)**

CAPÍTULO V.- RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.
Art. IV.11.- Cuadro nº 5.- Resumen de zonas específicas en Suelo Urbanizable. **(P)**

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.
Art. V.1.- Definición y ámbito de aplicación.**(P)**
Art. V.2.- Categorías. **(E)**
Art. V.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. V.4.- Régimen del Suelo No Urbanizable. **(P)**
Art. V.5.- Parcelación urbanística. **(P)**
Art. V.6.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. **(P)**
Art. V.7.- Concepto de núcleo de población. **(P)**
Art. V.8.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población. **(P)**

CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.
Art. V.9.- Norma de carácter general.**(P)**
Art. V.10.- Condiciones de la edificación.**(P)**
Art. V.11.- Condición aislada de las edificaciones. **(P)**
Art. V.12.- Cierres de fincas. **(P)**

Art. V.13.- Condiciones higiénicas. **(P)**
Art. V.14.- Condiciones estéticas de la edificación. **(P)**

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
Art. V.15.- Condiciones generales. **(P)**

CAPÍTULO IV.- REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.
Art. V.16.- Condiciones generales. Tipos de usos, actividades y construcciones. **(P)**
Art. V.17.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional. **(P)**
Art. V.18.- Clases de usos. **(P)**
Art. V.19.- Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo urbano del Término Municipal de Arahal. **(P)**

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.
Art. V.20.- Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias. **(P)**
Art. V.21.- Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas. **(P)**
Art. V.22.- Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.**(P)**

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.
Art. V.23.- Concepto.**(P)**
Art. V.24.- Categoría.**(P)**

SECCIÓN 3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.
Art.V.25.- Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.26.- Implantación y usos. **(P)**

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.
Art. V.27.- Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.28.- La condición de aislada. **(P)**
Art. V.29.- Condiciones generales. **(P)**
Art. V.30.- Condiciones de emplazamiento. **(P)**
Art. V.31.- Condiciones de acceso. **(P)**
Art. V.32.- Edificaciones auxiliares. **(P)**
Art. V.33.- Condiciones estéticas. **(P)**
Art. V.34.- Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**(P)**

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.
Art. V.35.- Concepto, categorías y autorizaciones. **(P)**

Art. V.36.- Industrias. Condiciones particulares de implantación. **(P)**
Art. V.37.- Servicios de carretera. **(P)**
Art. V.38.- Industrias extractivas. **(P)**
Art. V.39.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias **(P)**
Art. V.40.- Gran Industria. Clasificación. **(P)**
Art. V.41.- Gran Industria propiamente dicha.
Art. V.42.- Industrias Peligrosas o Nocivas. **(P)**
Art. V.43.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos. **(P)**

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.
Art. V.44.- Concepto y categoría. **(P)**
Art. V.45.- Condiciones generales. **(P)**
Art. V.46.- Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios. **(P)**

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES
Art. V.47.- Áreas en Suelo No Urbanizable.**(E)**
Art. V.48.- Informes preceptivos de la Administración Forestal. **(P)**

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

SUBSECCIÓN 1.- ESPACIOS CATALOGADOS POR LA LEY 2/1989 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA.
Art. V.49.- Lugar de Importancia Comunitaria L.I.C. Río Guadaira (ESG180013). Caracterización y normas generales. **(E)**

SUBSECCIÓN 2.- VÍAS PECUARIAS.
Art. V.50.- Caracterización. **(E)**
Art. V.51.- Normas de carácter general. **(E)**

SUBSECCIÓN 3.- ARQUEOLÓGICA.
Art. V.52.- Caracterización. **(E)**
Art. V.53.- Normas de carácter general. Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. **(E)**

SUBSECCIÓN 4.- SISTEMA GENERAL VIARIO. RED VIARIA.
Art. V.54.- Caracterización. **(E)**

SUBSECCIÓN 5.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.
Art. V.55.- Caracterización. **(E)**
SUBSECCIÓN 6.- RED HIDROLÓGICA.
Art. V.56.- Caracterización. **(E)**

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

SUBSECCIÓN 1.- AGRÍCOLA.
Art. V.57.- Caracterización y normas generales. **(P)**
Art. V.58.- Régimen particular de usos. **(P)**

SECCIÓN 4.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
Art. V.59.- Cuadro nº 6.- Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. **(P)**

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.
Art. V.60.- Definición y delimitación. **(P)**
Art. V.61.- Ámbito, ubicación y regulación de usos. **(P)**

III.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

TÍTULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.
Art. VI.1.- Suelo afectado por la Protección de Carreteras. **(E)**
Art. VI.2.- Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica. **(E)**
Art. VI.3.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.**(E)**
Art. VI.4.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección de Recursos Hidrológicos.**(E)**
Art. VI.5.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente. **(E)**
Art. VI.6.- Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias. **(E)**
Art. VI.7.- Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.**(E)**
Art. VI.8.- Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.**(E)**

CAPÍTULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.
Art. VI.9.- Consideración previa. (**E)**
Art. VI.10.- Clasificación del Patrimonio.**(E)**
Art. VI.11.- Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio Edificado. **(E)**
Art. VI.12.- Definición de los tipos de obra. **(E)**

Art. VI.13.- Tramitación. **(E)**

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO.

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.
Art. VII.1.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**
Art. VII.2.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución. **(P)**
Art. VII.3.- Plazos. **(P)**

V.- OTRAS DETERMINACIONES.

TÍTULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.
Art. VIII.1.- Expropiación forzosa por razón de urbanismo. **(P)**
Art. VIII.2.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. **(P)**
Art. VIII.3.- Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución. **(P)**

VI.- ANEJOS

ANEJO I.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN UNC UNIDADES DE EJECUCIÓN NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

ANEJO II.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES UZS-08, UZS-09, UZS-10, UZS-11.

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro nº 1.- Altura libre en edificaciones.
(Del Art. II.11.- Altura libre de planta baja y de pisos)

Cuadro nº 2.- Altura de la edificación.
(Del Art. II.15.- Altura máxima y mínima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.)

Cuadro nº 3.- Industrias. Características que deberán cumplir según su categoría.
(Del Art. II.31.- Uso Industrial)

Cuadro nº 4.- Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.
(Del Art. III.40.- del mismo título).

Cuadro nº 5.3.A.- Coeficientes de ponderación de uso Pormenorizado. Suelo Urbano.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior.).

Cuadro nº 5.3.B.- Coeficientes de ponderación de Uso, Tipología y Situación. Suelo Urbano.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior).

Cuadro nº 5.4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 en Suelo Urbano No Consolidado.
(Del Art. III.43.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación, Objetivo y Medio en las Áreas de Reforma Interior. Determinaciones de Ordenación Estructural).

Cuadro nº 5.5.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbanizable.
(Del Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.5.B.- Coeficientes de ponderación de uso, tipología y situación. Suelo Urbanizable.
(Del Art. IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Suelo Urbanizable. (Del Art.IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores)

Cuadro nº 5.- Resumen de Zonas específicas en Suelo Urbanizable.

(Del Art. IV.49.- Resumen de zonas específicas en Suelo Urbanizable.)

Cuadro nº 6.- Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.
(Del Art. V.84.- del mismo título)

DOCUMENTO Nº 5.- NORMAS URBANÍSTICAS

TOMO II

CAPÍTULO XIV.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 1.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

Artículo III.42.- Planes Especiales de Protección. **(P)**

Los Planes Especiales serán los siguientes:

PEPCH: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal

- Situación: Conjunto Histórico de Arahal. Se encuentra incluido la Zona C de Calificación e incluye el Conjunto Histórico de Arahal.
- Uso: Residencial, Equipamiento Comunitario, Terciario, Espacios Libres e Industria Categoría 1ª y 2ª.
- Superficie: 513.516 m2.
- Tipología: Las correspondientes a la Zona C de calificación.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona C Residencial Casco.
- Promoción: Pública.
- Altura: Se permiten exclusivamente las alturas y número de plantas existentes en la fecha de la redacción de estas Normas.
- Desarrollo: Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Conjunto Histórico.

SECCIÓN 2.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

Artículo III.43.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. **(P)**

En el Suelo Urbano Consolidado de Arahal definimos las siguientes Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, que corresponden a la apertura de nuevos viarios y mejora de las ya existentes no incluidas en ninguna figura de planeamiento de desarrollo y que se delimitan sobre suelo público. Se empleará para su ejecución el Sistema de Expropiación en el caso de que sea necesario actuar sobre suelo privado.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, exteriores al Conjunto Histórico:

  - Apertura de nuevos viarios rodados en Suelo Urbano:

    AU-10, AU-11, AU-14, AU-15.

    Se trata de actuaciones a ejecutar por las Administraciones Públicas. Se empleará para su ejecución el Sistema de Expropiación en el caso de que sea necesario actuar sobre suelo privado.

Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas encuentran su base legal en el artículo 143 de la L.O.U.A.

TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo IV.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable. **(P)**

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación nº OC-1.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Sistemas Generales en Suelo Urbanizable.

- Para el Suelo Urbanizable Ordenado este Plan general de Ordenación Urbanística establece la ordenación detallada. Como Suelo Urbanizable Ordenado se establece únicamente los siguientes sectores:

  - Sector Industrial UZO-02. Su ordenación detallada se establece en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.

  - Sector Residencial UZO-03. Su ordenación detallada se establece en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.

  - Sector Industrial UZO-04. Su ordenación detallada se establece en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente.

- En los artículos siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, estableciéndose las condiciones para su desarrollo.

- El Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá para su desarrollo la aprobación de un Plan de Sectorización.

Artículo IV.2.- Plazos, fijación, incumplimiento. **(P)**

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Urbanizable que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en el TÍTULO VII de estas Normas Urbanísticas.

De acuerdo con el Artículo 89 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución

Artículo IV.3.- Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos. **(P)**

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo IV.4.- Costes de urbanización. **(P)**

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo IV.5.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras y Condiciones para la protección del paisaje y medio natural. **(P)**

A.- Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras:

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos, excepto aquellos viarios, Equipamientos y Espacios Libres que específicamente se consideran vinculantes en el Plano de ordenación OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable."

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.

B.- Condiciones para la protección del paisaje y medio natural:

1. Sujeción a previa licencia:

La tala de árboles, las operaciones de entresaca y clareo, las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como las de mejora de las zonas arboladas realizadas en suelos clasificados como urbanizables son actos sujetos a previa licencia municipal, que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

2. Zonas arboladas en Suelo Urbanizable:

Los Planes Parciales que en desarrollo de este Plan General se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 75% de los suelos destinados a zona verde pública y privada, y a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo, en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas, que no hayan de ser edificadas, la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor entidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

3. Condiciones de la edificación en zona arbolada:

Para la edificación en zona de arbolado será preciso que el proyecto ordinario de obra sea completado con la siguiente documentación:

a) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 con localización exacta de cada árbol.

b) Descripción pormenorizada del tipo, porte y características del arbolado.

c) Plano topográfico del solar a escala 1/1.000 del estado final de la parcela señalando el emplazamiento de los cuerpos edificados, accesos, etc.

d) Memoria Justificativa del emplazamiento elegido para la edificación con relación a los siguientes extremos:

- La edificación ocupará los espacios libres de árboles.
- Si fuera preciso talar árboles se preferirán los de menor porte y valor paisajístico.
- En todo caso, el número de unidades arbóreas afectadas será el mínimo indispensable; y se repondrá la masa arbórea perdida mediante la plantación de un determinado número de unidades de especies y porte que habrá de justificarse en función de aquella.

Artículo IV.6.- Régimen jurídico transitorio. **(P)**

1.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el Artículo 52.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la L.O.U.A. para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

2.- Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado se describe en el artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo IV.7.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos subjetivo susceptible de apropiación, objetivo y medio en los Sectores **(E)**

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (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. En la fecha de redacción de este Plan General

de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento objetivo en los Sectores:
Se establece en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores.

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:

Cuadro nº 5.3. A.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbano.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona E (Residencial Ensanche)	**1**	-	0,95 m2 Zona E	-	1,14 m2 Zona E	0,70 m2 Zona E	1,00 m2 Zona E

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona N (Industrial) y Zona NE (Industrial Extensiva)	**1**	1,05 m2 I	-	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,74 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona NA Industrial Agropecuaria	**1**	-	1,10 m2 IA	-	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona T Terciaria (T)	**1**	0,88 m2 T	0,82 m2 T	-	-	0,60 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	**1**	1,43 m2 P	1,35 m2 P	-	1,63 m2 P	-	1,43 m2 P

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona B Residencial Bloque	**1**	1,00 m2 B	0,95 m2 B	-	1,14 m2 B	0,7 m2 B	-

C) Áreas de Reparto.

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Se establecen las Áreas de Reparto indicadas en los cuadros adjuntos.

Los sectores resultantes del Plan o Planes de Sectorización de los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado constituirán, asimismo, las Áreas de Reparto que el Plan o los Plaes de Sectorización establezcan.

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtendrán los cuadros adjuntos que contengan los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

CUADRO 5.6.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO 12-13-14-15-EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO 12

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 12: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-8 (Residencial Protección)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0,7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)	Cesión Municipio: S/G adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-08	Residencial	ZONA E	Residencial Protección	-	78.697,64	78.697,64	1,000	78.697,64	23.609,29	55.088,35	62.171,14	1,000000	62.171,14	0,790000	62.171,14	55.954,02	6.217,11	0,00	-	-
TOTAL					78.697,64	-		78.697,64	23.609,29	55.088,35	62.171,14	-	62.171,14	0,790000	62.171,14	55.954,02	6.217,11	0,00		0,00

ÁREA DE REPARTO 13

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 13: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-09 (Residencial Ensanche)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0,7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)	Cesión Municipio: S/G adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-09	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	151.802,10	132.763,63	1,000	151.802,10	106.261,47	45.540,63	138.139,91	1,000000	138.139,91	0,000000	0,00	0,00	0,00	138.139,91	-	-
SGEL-10	-	ZONA EL	Espacio Libre	-	16.094,91	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	SGEL-10	16.094,91
SGCP-03	-	ZONA O	Equipamiento	-	19.038,47	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	SGCP-03	19.038,47
TOTAL					187.897,01	-		309.197,38	153.480,05	155.717,33	262.482,18		138.139,91	0,822815	0,00	0,00	0,00	138.139,91		35.133,38

ÁREA DE REPARTO 14

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 14: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-10 (Residencial Protección)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0,7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)	Cesión Municipio: S/G adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-10	Residencial	ZONA E	Residencial Protección	-	40.110,53	40.110,53	1,000	40.110,53	12.033,16	28.077,37	31.687,32	1,000000	31.687,32	0,790000	31.687,32	28.518,59	3.168,73	0,00	-	-
TOTAL					40.110,53	-		40.110,53	12.033,16	28.077,37	31.687,32	-	31.687,32	0,790000	31.687,32	28.518,59	3.168,73	0,00		0,00

ÁREA DE REPARTO 15

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 15: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-11 (Residencial Ensanche)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.a.r.)	Cesión Municipio: S/G adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-11	Industrial	ZONA N	Industrial	-	261.844,70	261.844,70	0,550	144.014,59	144.014,59	144.014,59	1,000000	144.014,59	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	144.014,59	-	-
SGEL-02	-	ZONA EL	Espacio Libre	-	23.237,33	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	SGEL-02	23.237,33	-
TOTAL					285.082,03	-		144.014,59	144.014,59	63.375,64		144.014,59	0,505189	0,00	0,00	0,00	0,00	144.014,59	23.237,33	

CAPÍTULO II.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SECCIÓN 1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES INDUSTRIALES UZO-02 Y UZO-04 Y EL SECTOR RESIDENCIAL UZO-03.

Artículo IV.8.- Definición, caracterización y superficie.**(P)**

Como Suelo Urbanizable Ordenado se definen los Sectores Industriales UZO-02 y UZO-04 y Residencial UZO-03 con unas "Ordenanzas Reguladoras" contenidas en los documentos respectivos de Planes Parciales relativos a dichos sectores, Aprobadas Definitivamente.

Las ordenanzas reguladoras de dichos sectores son las establecidas en los correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente.

CAPÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo IV.9.- División en Zonas y Sectores. **(P)**

El suelo clasificado como Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial.

I.- ZONIFICACIÓN

El Suelo Urbanizable se ha dividido en una Zona Residencial y dos Zonas Industriales. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano. El detalle de todas ellas figura en los artículos de zonas incluidos anteriormente.

II- INTEGRACIÓN DE LOS SECTORES EN ZONAS.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se han integrado en las siguientes zonas:

ZONA E.- Residencial Ensanche.
Dentro de ella se integra los siguientes sectores residenciales: UZS-08, UZS-09, y UZS-10.

ZONA N.- Industrial.
En ella se integran los Sectores Industriales UZS-11.

III.- CONDICIONES GENERALES

En el plano OC-2 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.

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 del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Artículo IV.10.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.**(E)**

El resto de Suelo Urbanizable, queda como Suelo Urbanizable No Sectorizado en situación de reserva. En este Plan General de Ordenación Urbanística se definen los parámetros esenciales para que los futuros planes parciales desarrollen su ordenación.

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- **Área ASUNS-02:**
  - Superficie: 125.528,37 m2.
  - Usos incompatibles: Industrial Categorías 3ª, 4ª, 5ªy 6ª.
- **Área ASUNS-03:**
  - Superficie: 110.586,31 m2.
  - Usos incompatibles: Industrial Categorías 3ª, 4ª, 5ªy 6ª.
- **Área ASUNS-06:**
  - Superficie: 192.588,91 m2.
  - Usos incompatibles: Industrial Categorías 3ª, 4ª, 5ªy 6ª.
- **Área ASUNS-07:**
  - Superficie: 59.507,04 m2.
  - Usos incompatibles: Industrial Categorías 3ª, 4ª, 5ªy 6ª.

CAPÍTULO V.- RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo IV.- 11.- Cuadro nº 5.- Resumen de zonas específicas en Suelo Urbanizable. **(P)**

Artículo IV.49- CUADRO N.º 5.-

RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE (P)

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edific. Máx. sobre Parc. m2/m2	E.Máx.Gbal. sobre U.E. m2/m2
		Fach. m	Fondo m	Sup. m				
Zona E Residencial Ensanche	Unifamiliar En Línea	6	12	120	100	2	2,00	1,30
Zona P Residencial Protección	Unifamiliar En Línea	5	8	70	100	2	2,00	1,30
Zona N Industrial	En Línea	10	20	250	100	1	1,00	0,60
Zona T Terciaria	En Línea o Aislada	6	12	100	70	1	0,85	0,85

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.

Artículo V.1.- Definición y ámbito de aplicación. **(P)**

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Arahal no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Urbanizable, en los Planos nº OE-6T y OC-6T de Ordenación.

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 se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que a continuación transcribimos, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) 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.

b) Estar 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, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) 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.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) 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 naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

f) 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.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) 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 otorga soporte la urbanización.

Artículo V.2.- Categorías. **(E)**

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en los Planos de Ordenación nº OE-6-T y OC-6-T. Como se indica en ellos, este suelo se divide en dos grandes tipos:

I. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
II. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Según el siguiente detalle:

I.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1.- Espacios catalogados por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

1.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Lugar de Importancia Comunitaria: L.I.C. Río Guadaira (ESG180013)

2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

4.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Viario. Red Viaria.

5.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Ferroviario.

6.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre.

II.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

1.- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola.

Artículo V.3.- Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable. **(P)**

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, 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 V.4.- Régimen del Suelo No Urbanizable. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el Artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo V.5.- Parcelación urbanística. **(P)**

1.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 66. Parcelación Urbanística. 1.b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

"1. Se considera parcelación urbanística:
b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, 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.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas

Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

3.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 68. Régimen de Parcelaciones Urbanísticas. 2. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

"2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas"

4.- Se considera parcela histórica de rústica aquella inscrita en el registro de la propiedad en el momento de inicio de la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística (2009).

Artículo V.6.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. **(P)**

1.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 67. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares, de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

"Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) *Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.*
b) *Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.*
c) *Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.*
d) *Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos"*

2.- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la Reglamentación Agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de ARAHAL son: en secano, 2,5 hectáreas y en regadío, 0,25 hectáreas.
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.

3.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 66. Parcelación Urbanística. 2, 3, 4 y 5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y que a continuación transcribimos:

"2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento.

3.Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de lincencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad.
No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

4. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que se envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con la que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior."

Artículo V.7.- Concepto de núcleo de población. **(P)**

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo V.8.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población. **(P)**

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) 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 en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente.

c) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo V siguiente.

d) 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.

e) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

g) Otras condiciones establecidas en las Normas Complementarias

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

Artículo V.9.- Norma de carácter general. **(P)**

Evitación de formación de núcleo de población.
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. V.8, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo V.10.- Condiciones de la edificación. **(P)**

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos; pudiendo ser la altura máxima mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo V.11.- Condición aislada de las edificaciones. **(P)**

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo V.12.- Cierres de fincas. **(P)**

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 realizarse 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 la cota del terreno natural. Este cerramiento de fábrica maciza en ningún caso impedirá la escorrentía natural del agua de lluvia. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.)

3. **La altura máxima total del cerramiento será de 2 metros (con excepción del realizado con arbolado).**

4. **No se admiten cierres de ningún tipo en la zona de servidumbre de los cauces públicos.**

5. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable serán a tres metros del límite de la propiedad, con objeto de impedir que se invadan los caminos públicos. Para caminos privados serán a 1 metro del límite de la propiedad.

Artículo V.13.- Condiciones higiénicas. **(P)**

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al 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 una instalación de depuración con tratamiento primario y secundario o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.
Estas medidas serán especialmente aplicables a las Áreas con Regulación propia (asentamientos diseminados, agrupaciones de Población, etc.) en virtud de sus especiales características urbanísticas.

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.

5º) 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 de la Confederación Hidrográfica u otro organismo competente.

Artículo V.14.- Condiciones estéticas de la edificación. **(P)**

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2ª) No tener características urbanas.

3ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, de acuerdo con el Título II, Capítulo IV "Condiciones estéticas y de composición", excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la ley del Suelo.

CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

Artículo V.15.- Condiciones generales. **(P)**

Las determinaciones serán las expresadas en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.- En Suelo No Urbanizable se podrán autorizar actividades singulares, de promoción pública y privada, en los que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social siempre que se justifique convenientemente la procedencia o necesidad de implantación de esa actividad en suelo no urbanizable y no induzca a esta la formación de nuevos asentamientos.

2.- Los usos considerados en esta Ordenanza de utilidad pública o interés social son los de infraestructuras y servicios, los rotacionales, los de equipamiento, los industriales, los terciarios y los turísticos u otros análogos. Son usos incompatibles los residenciales.

3.- a) Para actuaciones públicas de Equipamiento Público, pueden no establecerse parámetros de altura, ni edificabilidad máxima, ni de parcela mínima, dadas la gran casuística de actividades que se pueden tramitar.

b) Para las actuaciones privadas de interés social y utilidad pública, se establecen los siguientes parámetros:
Altura: Dos plantas. Fuera de esta altura se podrán instalar elementos singulares precisos para el funcionamiento de la actividad.
Edificabilidad: El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en el resultado de multiplicar una altura máxima de dos plantas por la superficie de la parcela y por un coeficiente de ocupación del 30% (0,6 m2/m2)
Parcela mínima: 2.500 m2, siempre y cuando sea una parcela registral existente.

4.- La separación mínima a cualquier lindero de parcelas donde se ubiquen actuaciones de interés público en terrenos con el regimen de suelo no urbanizable se establece en 10 metros.

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

Artículo V.16.- Condiciones generales. Tipos de usos, actividades y construcciones. **(P)**

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 y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
b) Actividades de carácter infraestructural.
c) Construcciones e instalaciones vinculadas ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
d) Viviendas familiares aisladas.
e) Industrias.
f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo V.17.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional. **(P)**

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1°) Régimen Normal: Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

g) Actividades agrícolas y agropecuarias.

h) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

i) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2°) Régimen Excepcional. Actuaciones de Interés Público:

Aquellos que se consideran de interés público, que deberán seguir el trámite indicado en la L.O.U.A. y ser aprobados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguiente:

d) Actividades de carácter infraestructural, excepto las que queden eximidas de autorización o licencia por su Legislación Sectorial.

e) Industrias.

f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

3°) Régimen Excepcional. Viviendas.

Aquellos que deban ser autorizados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y posteriormente por el Ayuntamiento. Se trata de las siguientes:

g) Viviendas familiares aisladas.

Artículo V.18.- Clases de usos. **(P)**

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Sevilla, 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.

Artículo V.19.- Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo urbano del Término Municipal de Arahal. **(P)**

De acuerdo con lo indicado en los artículos V.8 y V.11, se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Arahal y, en general, de todos los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en este Plan General, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Sección 1).

- Actividades de carácter infraestructural. (Sección 2).

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. (Sección 3).

- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos. (Sección 6).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros de los núcleos citados, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.

Artículo V.20.- Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias. **(P)**

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:

1ª.- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2ª.- 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.

3ª.- 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.
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 de Agricultura, 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 finca, es decir, 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 5 de este Capítulo.

Artículo V.21.- Concepto y categorías de las construcciones e

instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas. **(P)**

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.
  - Casetas de obra o prefabricadas para almacenamiento de aperos de labranza.
  - 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., no incluidos en la Sección 5 "Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias".

3. Parcela mínima a efectos de poder edificar:

  - En secano: 2,50 hectáreas.
  - En regadío: 0,25 hectáreas.

Artículo V.22.- Condiciones particulares de implantación

para las construcciones e instalaciones
destinadas a explotaciones agrícolas.**(P)**

- Distancia mínima a núcleo urbano:

▪ Infraestructuras ..... Libre.

▪ Edificaciones: silos, casetas de obra
o prefabricadas para almacenamiento
de aperos de labranza, almacenes
de productos agrícolas o ganaderos, o
de maquinaria e invernaderos ..... Libre.

▪ Edificaciones: cuadras, establos y porquerizas . 1.000 metros.

- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:
▪ Infraestructuras y edificaciones ..... Libre

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera:
▪ Infraestructuras ..... Según Ley de Carreteras
▪ Edificaciones ..... Según Ley de Carreteras.

- Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar:
  - En secano: 2,50 hectáreas.
  - En regadío: 0,25 hectáreas.

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo V.23.- Concepto. **(P)**

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.

Artículo V.24.- Categoría. **(P)**

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, antenas para telefonía móvil, etc. La regulación de estas últimas, sus condiciones de implantación y usos se establecen en el artículo VI.7.- de estas Normas Urbanísticas.

- 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.

- Parques eólicos.

SECCIÓN 3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Artículo V.25.- Concepto y categoría. **(P)**

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 serán 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 Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. 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 V.26.- Implantación y usos. **(P)**

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Título V, Capítulo IV, Sección 5 Industrias de estas Normas Urbanísticas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.

- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

- Aeropuertos y helipuertos.

- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.

- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m2.

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Artículo V.27.- Vivienda Unifamiliar Aislada. Concepto y categoría. **(P)**

1. Se considera vivienda unifamiliar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. La Vivienda Unifamiliar Aislada debe estar vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos: Se entiende como tal 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.), no incluyéndose en esta categoría las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural. Será necesario para su calificación como Vivienda Unifamiliar Aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos el Informe de la Delegación de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre la superficie, extensión y tipo de cultivo de la finca, asimismo, será necesario la inclusión de dicha finca en el Censo Agrario. Deberá justificarse, asimismo, la vivienda de la categoría del presente apartado, según de establece en el artículo 52 de la L.O.U.A.

Artículo V.28.- La condición de aislada. **(P)**

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Artículo V.8 "Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población"

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, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo V.29.- Condiciones generales. **(P)**

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 V.30.- Condiciones de emplazamiento. **(P)**

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, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo V.31.- Condiciones de acceso. **(P)**

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

Artículo V.32.- Edificaciones auxiliares. **(P)**

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo V.33.- Condiciones estéticas. **(P)**

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 la Ley del Suelo y el 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.

Artículo V.34.- Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas. **(P)**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

- Distancia mínima a borde de calzada de carreteras: según Legislación de Carreteras.

- La distancia mínima a la ribera de un cauca público es de 5 metros, conforme al Art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas viviendas en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha vivienda no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida.

- Distancia mínima a linderos y caminos: 15 metros.

- Parcela mínima: Según la categoría de Suelo No urbanizable.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.

Artículo V.35.- Concepto, categorías y autorizaciones. **(P)**

a) Concepto.

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.

b) Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª) Servicios de carreteras.

2ª) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3ª) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4ª) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre y de la 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

c) Autorizaciones.

Con el procedimiento indicado en el Título V, Capítulo III Actuaciones de interés público, de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales urbanos y urbanizables.

Artículo V.36.- Industrias. Condiciones particulares de implantación. **(P)**

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, licencia que necesitará la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:

  Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

  - Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.
  - Distancia mínima a linderos y caminos: 10 metros.

- Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

- Industrias vinculadas al medio rural:
  Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.
  - Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.
  - Distancia mínima a linderos: 25 metros

- Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

  - Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
  - Distancia mínima a linderos: 25 metros.
  - Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

  - Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
  - Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
  - Distancia mínima a linderos: 25 metros.

- La distancia mínima a la ribera del cauce es de 5 metros, conforme al Art. 7 del R.D.P.H., estando condicionada la implantación de estas industrias en la zona de policía, 100 metros desde la ribera del cauce, a la entrega de un Estudio Hidrológico para la avenida de 500 años en el que se demuestre que dicha industria no está situada en la superficie de inundación de dicha avenida. En el caso de las industrias de depósito, apilamiento y vertedero de residuos sólidos su ubicación estará condicionada a que presenten un Estudio

Hidrológico que demuestre su no afección a los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

Artículo V.37.- Servicios de carretera. **(P)**

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en "Áreas de Servicios de carretera", junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo V.44). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.
La parcela mínima será de 5.000 m2.

Las condiciones de implantación de este uso serán las siguientes.
- La parcela mínima será de:
    - En secano: 2,50 hectáreas.
    - En regadío: 0,25 hectáreas.
    - La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

Artículo V.38.- Industrias extractivas. **(P)**

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.

- No se fija parcela mínima.

Artículo V.39.- Industrias vinculadas al medio rural y agro-pecuarias. **(P)**

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios con carácter netamente industrial, vinculadas a explotación familiar agraria.

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.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

Los parámetros de aislamiento de las industrias vinculadas al medio rural e industrias agropecuarias vienen definidos en los Artículos "Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población", "Condición aislada de las edificaciones" e "Industrias. Condiciones particulares de implantación".

*** Industrias vinculadas al medio rural**
La edificación no podrá ocupar más del 30% de la superficie del terreno.
La parcela mínima será de:
- En secano: 2,50 hectáreas.
- En regadío: 0,25 hectáreas.

*** Industrias agropecuarias**
La edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie del terreno.
La parcela mínima será de:
- En secano: 2,50 hectáreas.
- En regadío: 0,25 hectáreas.

Artículo V.40.- Gran Industria. Clasificación. **(P)**

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 así sea calificada por la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los decretos que la desarrollan y demás legislación sectorial que les pueda afectar.

- Depósitos 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 V.41.- Gran Industria propiamente dicha. **(P)**

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. La ocupación máxima será del 50%.

4. La parcela mínima será de:
   - En secano: 2,50 hectáreas.
   - En regadío: 0,25 hectáreas.

5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo V.42.- Industrias Peligrosas o Nocivas. **(P)**

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. Sólo 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. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5. La parcela mínima será de:
   - En secano: 2,50 hectáreas.
   - En regadío: 0,25 hectáreas.

6. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo V.43.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos. **(P)**

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2. 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.

3. 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.

4. La parcela mínima será:
   - En secano: 2,50 hectáreas.
   - En regadío: 0,25 hectáreas.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo V.44.- Concepto y categoría. **(P)**

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el Art. II.27 "Uso Terciario" y II.29 "Equipamiento Comunitario" de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas.

2ª.- 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.

3ª.- 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.

4ª.- Áreas de Acampada: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.
Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5ª.- Adecuaciones Recreativas: 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.

6ª.- Parque Forestal: 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.
Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7ª.- Aulas de la Naturaleza: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo V.45.- Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento

específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo V.46.- Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios. **(P)**

- Distancia mínima a núcleo urbano:
  - Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 500 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: ..... Libre.

- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: Según Legislación de Carreteras.

- Parcela mínima:
  - En secano: 2,50 hectáreas.
  - En regadío: 0,25 hectáreas.

- Distancia mínima a linderos y caminos:
  - Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 20 m.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Forestal y Aulas de la Naturaleza: ..... 10 m.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES

Artículo V.47.- Áreas en Suelo No Urbanizable. **(E)**

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en los Planos de Ordenación nº OE-5-T y OC-6-T. Como se indica en él, este suelo se divide en dos grandes tipos:

III. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
IV. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Según el siguiente detalle:

I.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1.- Espacios catalogados por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

1.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Lugar de Importancia Comunitaria: L.I.C. Río Guadaira (ESG180013)

2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

4.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Viario. Red Viaria.

5.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Ferroviario.

6.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Red Hidrográfica.

II.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

1.- Suelo No Urbanizable de Carácter Rural. Agrícola.

Artículo V.48.- Informes preceptivos de la Administración

Forestal. **(P)**

En relación con los Informes Preceptivos de la Administración Forestal, se tendrá en cuenta el contenido de los artículos 6-2 y 8 de la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y el artículo 4 del Decreto 208/1997 por el que se aprueba su reglamento que transcribimos a continuación:

Artículo 6.2 "La Administración Forestal será oída en la elaboración de cualquier instrumento de planificación que afecte, de alguna manera, a los recursos o terreno forestales".

Artículo 8.

1. "La clasificación de los terrenos forestales, la asignación de usos compatibles a los mismos, las limitaciones sobre su disponibilidad y cuantas determinaciones que, en los términos de la presente Ley, estén contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales a los que se refiere el artículo anterior, obligan a su cumplimiento tanto a la Administración como a los particulares".

2. "Cuando en la elaboración del planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal.

   En el caso de que el órgano a quien competa la aprobación definitiva disienta del contenido de las observaciones de la Administración Forestal, la resolución corresponderá al Consejo de Gobierno.

   Cuando el Consejo de Gobierno resuelva la prevalencia de otro interés general sobre el forestal se exigirá, cuando ello sea posible, al promotor del planeamiento o de las infraestructuras, ya sea éste público o privado, la correspondiente compensación de usos dentro del ámbito de aplicación del instrumento planificador o en la proximidad de las obras y, en su caso, las condiciones de ordenación de dichos espacios."

"Artículo 4. Informes de la Administración Forestal.

1. En los procedimientos de prevención ambiental de actuaciones que afecten, de alguna manera, a los recursos o terrenos forestales se tendrán expresamente en cuenta las repercusiones sobre los mismos.

2. Los informes previstos en los artículos 6.2 y 8.2 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, en relación con los instrumentos de planificación y planeamiento urbanístico, se integrarán en la Declaración de Impacto Ambiental, cuando ésta sea exigible de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

3. A los efectos previstos en el párrafo anterior, los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes a tales instrumentos de

planificación indicarán expresamente las posibles afecciones sobre terrenos o recursos forestales."

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

SUBSECCIÓN 1.- ESPACIOS CATALOGADOS POR LA LEY 2/1989 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA.

LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA L.I.C. RÍO GUADAIRA (ESG180013).

Artículo V.49.- Caracterización y normas generales. **(E)**

Se califica de Especial Protección por la Legislación Específica el Lugar de Importancia Comunitaria L.I.C. Río Guadaira (ESG180013).

El régimen de protección, uso y gestión del presente L.I.C. es el establecido en la Ley 2/1989 de 18 de julio, capítulos II a VI.

El régimen de protección, uso y gestión del presente L.I.C. es el establecido en la Ley 2/1989 de 18 de julio, capítulos II a VI.

SUBSECCIÓN 2.- VÍAS PECUARIAS.

Artículo V.50.- Caracterización. **(E)**

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería, Servicio de Vías Pecuarias, enero de 1963, y que se definen pormenorizadamente en el punto 5.4.2 "Vías Pecuarias", de la Memoria informativa de este Plan General de Ordenación Urbanística.

La relación de vías pecuarias que integran este suelo son las siguientes:

VP1 Cañada Real de Villamartín. Anchura legal 75,22 metros.

VP2 Cañada Real de Sevilla a Granada o de Osuna. Anchura legal 75,22 metros.

VP3 Cañada de Piedra Hincada. Anchura legal 75,22 metros.

VP4 Cordel Real de Morón. Anchura legal 37,61 metros.

VP5 Cordel del Camino Vecinal de Arahal a Morón de la Frontera. Anchura legal 37,61 metros.

VP6 Cordel de Barros. Anchura legal 37,61 metros.

VP7 Cordel de Arcos a Arahal. Anchura legal 75,22 metros.

VP8 Vereda de la Antigua Ctra. de Alcalá de Guadaira a Casariche. Anchura legal 20,89 metros.

VP9 Vereda de Sevilla. Anchura legal 20,89 metros.

VP10 Vereda de Arahal a Utrera. Anchura legal 20,89 metros.

VP11 Vereda de los Puertos. Anchura legal 20,89 metros.

VP12 Vereda de Mariserrana. Anchura legal 20,89 metros.

VP13 Vereda de la Mata. Anchura legal 20,89 metros.

VP14 Vereda de Utrera a Morón de la Frontera. Anchura legal 20,89 metros.

VP15 Vereda de los Esparteros. Anchura legal 20,89 metros.

VP16 Vereda de las Mantecas o de Caripe. Anchura legal 20,89 metros.

VP17 Vereda de la Banda. Anchura legal 20,89 metros.

Artículo V.51.- Normas de carácter general. **(E)**

La normativa aplicable al suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias es la detallada en los artículos VI.5 "Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del medio

ambiente" y VI.6 "Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias" de estas Normas Urbanísticas.

SUBSECCIÓN 3.- ARQUEOLÓGICA

Artículo V.52.- Caracterización. **(E)**

Se proyecta esta área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación del patrimonio histórico y cultural detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar su valor real.

A los efectos de este Plan General de Ordenación Urbanística, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable del Patrimonio Histórico y Cultural en Suelo No Urbanizable, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de Junio de 1985 y a 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 V.53.- Normas de carácter general, Patrimonio Arqueológico y Yacimientos Arqueológicos Catalogados. **(E)**

1.- Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de patrimonio de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión de Urbanismo y de Ordenación del Territorio de Sevilla, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de patrimonio arqueológico 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 y Patrimonio 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 la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Asimismo, se seguirá el procedimiento establecido en el Art. 82 del Decreto 19/95, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación del patrimonio arqueológico (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

Los yacimientos arqueológicos catalogados son los siguientes:

BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO. GRADO I PROTECCIÓN INTEGRAL.

NIVEL I – BIENES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL (COLECTIVO)

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-1.1 La Aguaderilla
A-1.2 El Alto
A-1.3 La Banda
A-1.4 Cerro de Cabezas
A-1.5 Cerro de Cabeza de Lobo
A-1.6 Casablanquilla
A-1.7 Cásulas
A-1.8 Casulillas
A-1.9 Chelito
A-1.10 La Gallina
A-1.11 La Grana
A-1.12 Cerro de los Ladrillos
A-1.13 Mari León
A-1.14 Las Mazmorras
A-1.15 Las Monjas
A-1.16 Las Once
A-1.17 Palomo I
A-1.18 Palomo II
A-1.19 Pilar
A-1.20 Los Pozos
A-1.21 Cerro del Queso
A-1.22 La Rodela
A-1.23 Saltillo

NIVEL II – BIENES INVENTARIADOS:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-2.1 Morillas
A-2.2 La Aguaderilla II
A-2.3 Casulillas I
A-2.4 La Aguaderilla III
A-2.5 La Gironda I
A-2.6 La Aguaderilla IV
A-2.7 Casablanquilla I
A-2.8 Montaño
A-2.9 Pilares
A-2.10 La Gironda II
A-2.11 Casablanquilla II
A-2.12 Pilares I
A-2.13 Noria de Mari León
A-2.14 Cantera Huerta de las Monjas

A-2.15 El Fresno
A-2.16 Cásulas II
A-2.17 Casulillas II
A-2.18 Callejón de Paradas
A-2.19 Las Mazmorras

NIVEL III – BIENES NO INVENTARIADOS:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-3.1 Yacimiento en plaza de la Palmera.

En la Memoria Justificativa y en el Catálogo de este Plan General de Ordenación Urbanística, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos incluidos en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA) del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura.

En el Planos nº OE-6T y OC-7T de Ordenación, se ubican y localizan por sus coordenadas U.T.M.

Se establece una delimitación del entorno de protección mediante figura poligonal cerrada obtenida de las coordenadas UTM definidas en el párrafo anterior. Debe entenderse que estos mismos ámbitos de protección serán aplicables a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento.

3. Protección:
Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los Entornos de 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 y Patrimonio de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

- **La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio, 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.**

- Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

- La tramitación se regulará según lo dispuesto en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- **Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Consejería de Cultura y Patrimonio podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.**

- La autorización de la Consejería de Cultura podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según se estipula en la Ley 14/2007 de Andalucía.

- Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

4. Usos Prohibidos:

- Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.

- Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

- La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

- La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

- La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

- Explanaciones y aterrazamientos.

- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.

- Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio:

- Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

- Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.

- Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cms de profundidad.

- Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

- Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

6. Permitidas:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cms de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).

- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

SUBSECCIÓN 4.- SISTEMA GENERAL VIARIO. RED VIARIA.

Artículo V.54.- Caracterización **(E)**

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el trazado de los siguientes viarios:

I.- RED AUTONÓMICA:

b) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-92 de Sevilla a Almería por Granada. (SGFV01)

Red Básica de Articulación:

- A-394 de Arahal a N-IV. (SGFV02)

b) Red Intercomarcal:

- A-360 de Alcalá de Guadaira a Morón de la Frontera. (SGFV03)
- A-361 de Montepalacio a Montellano. (SGFV04)

c) Red Complementaria:

- A-8125 de Arahal a Morón de la Frontera. (SGFV05)

II.- RED PROVINCIAL:

- SE-5204 de A-360 a Arahal por Base Aérea de Morón de la Frontera. (SGFV06)
- SE-5203 de A-360 a SE-5206. (SGFV07)
- SE-5206 Ramal de El Coronil a la A-360. (SGFV10)
- SE-5202 de Arahal a Marchena. (SGFV09)
- SE-4108 Ramal de la A-8100 (Carmona) a Arahal. (SGFV08)
- SE-4200 Travesía de Arahal. (SGFV12)
- SE-437 El Coronil – A-361. (SGFV11)

Las condiciones específicas para estos suelos se establecen en el Título VI, Capítulo I, Artículo VI.1 de estas Normas Urbanísticas.

SUBSECCIÓN 5.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Artículo V.55.- Caracterización **(E)**

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el trazado de las siguientes vías férreas:

- Vía férrea Sevilla-Granada-Málaga (SGFV-13).
- Vía férrea desmantelada.

Las condiciones específicas para estos suelos se establecen en el Título VI, Capítulo I, Artículo VI.8 de estas Normas Urbanísticas.

SUBSECCIÓN 6.- RED HIDROLÓGICA.

Artículo V.56.- Caracterización **(E)**

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el trazado de red hidrológica del término municipal.

Las condiciones específicas para estos suelos se establecen en el Título VI, Capítulo I, Artículo VI.4 de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

SUBSECCIÓN 1.- AGRÍCOLA

Artículo V.57.- Caracterización y normas generales. **(P)**

Corresponde al suelo del término municipal que, por sus características agrícolas, se proyecta como Suelo No Urbanizable

de Carácter Rural por sus Valores Agrícolas y evitar así su ocupación por edificación y su degradación.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al 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.

Artículo V.58.- Régimen particular de usos. **(P)**

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.

a) Naves y almacenes. La superficie máxima construida: 500 m2. La superficie construida no podrá superar el 0,5% de la superficie de la parcela.
b) Casetas de aperos o para establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio. La superficie máxima de la edificación: 60 m2.
c) Otras instalaciones agrícolas no incluidas en los tipos anteriores. La superficie máxima de la edificación: 150 m2.

- Actividades de carácter infraestructural.

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

- Vivienda Unifamiliar Aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales, con las siguientes condiciones:

- Parcela Mínima:
  - En secano: 2,50 hectáreas.
  - En regadío: 0,25 hectáreas.
- Superficie máxima edificable: 300 m2.
- Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m2. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.

- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

SECCIÓN 4.- RESUMEN DE LAS DE CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo V.59.- Cuadro nº 6.- Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. **(P)**

Artículo V.59.- CUADRO N.º 6.- Condiciones Particulares de Implantación de Edificaciones en S.N.U. (P)

ARAHAL	DISTANCIA MÍNIMA A		
	núcleo urbano	eje de carretera	linderos
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS			
Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
Edific. para animales (cuadras, establos,porquerizas)	500	S.L.C.	30
Edific. para silos,casetas de aperos, almacenes, etc.	libre	S.L.C.	30
ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Obras Públicas e Infraestructuras	libre	S.L.C.	libre
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL			
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e I.	libre	S.L.C.	libre
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS			
Agraria	500	S.L.C.	30
No Agraria	500	S.L.C.	30
INDUSTRIAS			
Servicios de Carreteras	500	S.L.C.	10
Extractivas - Canteras	libre	S.L.C.	libre
Extractivas - Mineras	libre	S.L.C.	libre
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	500	S.L.C.	30
Gran Industria propiamente dicha	2.000	S.L.C.	30
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000	S.L.C.	30
Depósitos al Aire Libre,Apilamientos y Vertederos	1.000	S.L.C.	30
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS			
Comunitarios	500	S.L.C.	30
Servicios Técnicos	500	S.L.C.	30
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	libre	S.L.C.	30
Campamentos de Turismo	libre	S.L.C.	30
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	libre	S.L.C.	30
Parque Rural	libre	S.L.C.	30
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	libre	S.L.C.	30

(*) Nota: Distancia en metros

S.L.C.: Según Ley de Carreteras

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.

Artículo V.60.- Definición y delimitación. **(P)**

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas con Regulación Propia.

I.- Sistema General de Equipamiento Comunitario:

a) Cementerio Municipal "San Gabriel" (SGQT02).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: 36.014 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

b) Estación Depuradora de Aguas Residuales (SGQT06).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: 18.095 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

c) Base Aérea (SGQT09).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Restringido. Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: 14.090.377 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

d) Ampliación Cementerio Municipal "San Gabriel" (SGQT10)

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicio Técnico.
* Superficie estimada: 8.224 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo V.61.- Ámbito, ubicación y regulación de usos. **(P)**

El ámbito y ubicación será el que figura en el Plano nº OE-6 y en el nº OE-2 de Ordenación.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo V.17. "Tramitación de autorizaciones. Régimen Normal y Excepcional" de estas Normas Urbanísticas, Régimen del Suelo No Urbanizable.

III.- NORMAS DE PROTECCIÓN

TÍTULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Artículo VI.1.- Suelo afectado por la protección de Carreteras. **(E)**

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre.
- Ley de 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

- Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

- Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988 y el Reglamento de 2 de Septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) 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 podrá 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, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.
La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

4. 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 en el resto de las vías del Estado, y de 35 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas exteriores de la explanación.

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 y de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las aristas exteriores de la calzada.

5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo 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.

Artículo VI.2.- Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica. **(E)**

1. Legislación específica:

- Ley de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

- Reglamento de 28 de Noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. General:

Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. 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 distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

  Bosques, árboles y masas de arbolado:
  1,5 + U/100 m, con un mínimo de 2 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 VI.3.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.**(E)**

La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental es una norma que completa el marco legal existente y dota a la Administración andaluza de nuevos instrumentos de protección ambiental, con el doble objetivo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma y obtener un alto nivel de protección del medio ambiente.

La ley racionaliza, completa y actualiza el régimen de vigilancia e inspección, y configura un conjunto de infracciones y sanciones que tienen como fin último logra que se respete con máxima eficacia el principio de "quien contamina paga" y la restauración de los daños ambientales que se produzcan. La determinación de las responsabilidades en cada caso y la fijación de los comportamientos que se consideran infracción administrativa es uno de los cometidos obligados de este texto normativo que tiene en la actualización uno de sus máximos propósitos.

Con una clara orientación hacia la prevención, la GICA crea y regula instrumentos que permiten conocer, a priori, los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos de obras y actividades, incluidos los urbanísticos.

De la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental destaca la incorporación de un enfoque integrado, que supone cambios en una triple dimensión.

En primer lugar, se aborda la incidencia ambiental de instalaciones industriales evitando o reduciendo la transferencia de contaminación de un medio a otro; en segundo lugar, se lleva a cabo una simplificación administrativa de los procedimientos para que el resultado de la evaluación global de la actividad culmine en una resolución única, la autorización ambiental integrada, y, por último, se determinan en la autorización los valores límites exigibles de sustancias contaminantes conforme a las mejores técnicas disponibles en el mercado para conseguir el menor impacto ambiental. Se crean así la Autorización Ambiental Integrada y la Autorización Ambiental Unificada.

Artículo VI.4.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección de Recursos Hidrológicos. **(E)**

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación de aguas 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.

Los suelos vinculados al Sistema General de Infraestructuras se verán afectados por la Legislación específica correspondiente:

- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificado por Real Decreto 606/2003 de 25 de mayo.
- Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que aprueba el reglamento de la administración pública del agua y de la planificación hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, modificado por el R.D. 117/192 de 14 de febrero.
- Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, por el que se actualiza el importe de las sanciones establecidas en el Art. 109 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de agua, y se modifican determinados artículos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

- Real Decreto 1541/1994, de 8 de julio, por el que se modifica el anexo nº 1 del Reglamento de la Administración Pública del agua y de la Planificación Hidrológica, aprobado por R.D. 927/1998, de 29 de junio.
- Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, de adaptación a la Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, de determinados procedimientos administrativos en materia de agua, costas y medio ambiente.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del R.D.-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 1664/98, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001 de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004).
- Ley 10/2001, de 1 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional.
- Cualquier otra norma o legislación estatal, autonómica o local sobre protección de los recursos hidráulicos

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo 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 situadas por encima del nivel de las aguas bajas.
Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el Artículo 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (Artículos 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).
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. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:
Art. 6.- "Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
Las márgenes están sujetas , en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)"

Art. 7.- "La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)
2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)."

Art. 9.- "En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
(...)."

Art. 78.- "Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)."

Se respetará la precisión que establece el artículo 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca respecto a la expansión y ordenación urbana en zonas inundables, definidas de acuerdo con el artículo 14 del reglamento, como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en avenidas con periodo de retorno de 500 años.

3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece 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. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Art. 243.-"1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas,

un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA)."

4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo nº 244, que transcribimos literalmente a continuación.

Art. 244.- "La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)."

5. Vertidos líquidos:

a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, en el caso del Término Municipal de Arahal, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir dará 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. Toda actividad generadora de vertidos de cualquier índole deberá justificar el tratamiento a dar a las aguas y solicitar la correspondiente autorización administrativa. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.
Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

Art. 245.- "1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...)."
b) Condiciones Particulares:

* 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, el abastecimiento 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, sólo 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. En aplicación del Art. 95 de la ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

c) Determinaciones específicas en relación con la ordenación de los vertidos líquidos:

Se adjuntan las especificaciones establecidas en los artículos 48, 49 y 50 del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir sobre la ordenación de los vertidos líquidos en general, ordenación de los vertidos líquidos industriales y la ordenación de los vertidos líquidos urbanos y mixtos, que se transcriben a continuación:

"Artículo 48. Ordenación de los vertidos líquidos en general

1. No se admite vertidos líquidos que contengan sustancias de la Relación del Anexo del RDPH en cantidad superior a la señalada en la Orden de 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

2. Requerirá autorización todo vertido líquido sobre terrenos permeables, cuyo fin sea la eliminación del líquido y pueda dar lugar al empeoramiento de las aguas subterráneas. Igual tratamiento administrativo tendrán los vertidos líquidos sobre terrenos impermeables, que al fluir puedan alcanzar otros permeables.

3. Todo vertido líquido a un cauce, canal o acequia deberá reunir las condiciones para que, considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas de aquellos.

4. El Organismo de cuenca podrá exigir en determinados casos la mejor tecnología disponible en la depuración de las aguas residuales.

Artículo 49. Ordenación de los vertidos líquidos industriales

1. Dentro de la fábrica, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales:
    a) Aguas con sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RPDH: Recogida, depuración y vertido al cauce.
    b) Agua de proceso sin las sustancias de las Relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo: Pretratamiento y vertido al cauce.
    c) Aguas de lluvia de tejado y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía: Vertido al cauce.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

En ningún caso se admitirán en las redes de la fábrica aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra Fábrica sin autorización previa.

2. Los Reglamentos de Vertido que aprueben los Entes Gestores de los Sistemas de Saneamiento, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH, necesarias para que el vertido de las depuradoras del Sistema no superen los límites establecidos, según la Orden de 12 de noviembre de 1987 citada en el artículo anterior. Asimismo, llevarán un censo de estos vertidos y de aquellos cuyo volumen anual sea superior a 30.000 m3/año, censos que estarán a disposición del Organismo de cuenca.

Artículo 50. Ordenación de los vertidos urbanos y mixtos

1. Las nuevas redes de alcantarillado deberán tener capacidad suficiente para poder evacuar el máximo aguacero de frecuencia quinquenal y tiempo de concentración igual al de la red.

2. Los proyectos de nuevas redes de saneamiento no admitirán soluciones que contemplen la evacuación de aguas de lluvia procedentes del exterior del casco urbano, salvo las producidas en los polígonos industriales situadas fuera del mismo o en casos debidamente justificados.

3. En núcleos de menos de 500 habitantes, las aguas de lluvia producidas en el casco urbano, sin mezclarse con las residuales, podrán ser evacuadas a los cauces sin depuración alguna.

4. Por los nuevos aliviaderos de pluviales de crecida no podrán salir sólidos de tamaño superior a 10 mm ni sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III RDPH por encima de los límites establecidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites por los aliviaderos. Se promoverá un estudio técnico destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas del exceso de pluviales de los sistemas unitarios de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esa línea.

5. Los caudales de los nuevos colectores generales se pasarán en cualquier caso por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm, las arenas y gravas, y las gravas y flotantes.

La capacidad mínima de tratamiento de la EDAR, en el caso de que no exista regulación de aguas pluviales ni de residuales, será igual al caudal en tiempo seco, dado por el valor medio de la semana pésima del año.

Cuando como secuencia de fallos sistemáticos de la EDAR sean previsibles daños importantes en el río, se impondrá la condición de aumentar el número de líneas de depuración."

6. Abastecimiento con aguas públicas.

a) General:

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m3/año (Art. 184 al 188 del reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior 7.000 m3/año (Art. 84 al 88 del Reglamento) o bien la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).

b) Determinaciones específicas en relación a las dotaciones de uso:

Se adjuntan las especificaciones establecidas en los artículos 5 y 8, puntos 1 y 2, de la Orden de 13 de agosto de 1999, por la que

se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio, relativas a la Demanda de Abastecimiento y Demanda Industrial respectivamente, que se transcriben a continuación:

"Artículo 5.

1. Se incluye en la demanda de abastecimiento la de suministro a la población y a la industria conectada a la red municipal

2. A los efectos de la asignación y reserva de recursos, para la población permanente se asignan las dotaciones máximas del Anexo 3.

   La distribución de esta demanda se supondrá uniforme a lo largo de todo el año.

   Con la misma finalidad, para la población estacional se adoptarán las siguientes dotaciones:

a) Población alojada en viviendas unifamiliares, 350 litros por plaza y día, para los tres horizontes del plan.

b) Población en otros establecimientos, la misma que la de la población permanente del municipio.

Se considerará un periodo máximo de estacionalidad de cien días al año.

1) Las medidas de ahorro de agua, a obtener mediante la mejora y mantenimiento de las redes de abastecimiento, tendrán como objetivo en la Cuenca del Guadalquivir la reducción de las dotaciones máximas del Anexo 3 en un 3 por 100 y 6 por 100, como mínimo, para los horizontes primero y segundo respectivamente. El ahorro medio del 10 por 100 debe ser un objetivo deseable. Asimismo, en las cuencas del Guadalete-Barbate, será objetivo la reducción de las fugas en las redes de distribución en baja, hasta un 20 por 100 en el primer horizonte y un 15 por 100 en el segundo horizonte. En la red de abastecimiento en alta, el objetivo es del 5 por 100.

2) Salvo que existan datos concretos, se considerará un volumen de retorno del 80 por 100 del suministro.

Artículo 8.

1. En las demandas para usos industriales las dotaciones adoptadas, para los tres horizontes del Plan, figuran en el Anexo 4.

   Para los nuevos polígonos industriales previstos en los planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 metros cúbicos/hectárea.

2. Los retornos se evaluarán en cada caso en función de estudios específicos de cada planta. En su defecto, se considerarán equivalentes al 80 por 100 de la demanda."

7.- Plan Hidrológico del Guadalquivir:

Deberá tenerse en cuenta el Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de julio) especialmente en lo referente a abastecimiento, saneamiento y vertidos los artículos 10, 13 y del 42 al 50.

Observaciones adicionales contenidas en el Informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

"En la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre: No se presumen afectadas. De lo contrario, respetar la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en

el Reglamento del D.P.H. (R.D.849/86 de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del reglamento).

2. Relativo a Zonas de Policía: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m. de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (Art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

   - Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
   - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
   - Extracciones de áridos.
   - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
   - Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3. Relativo a Zonas Inundables: Se ignora su afección. Caso positivo, a fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el Art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98 de 24 de julio y O.M. de 13-08-99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el Art. 14 del reglamento del Dominio Público Hidráulico, que son aquellas delimitadas por la avenida de periodo de retorno de 500 años, para lo cual, y de acuerdo con el Art. 28-2 del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de julio), las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

4. Relativo a cauces de DPH: No se presumen afectados. Caso contrario, las obras deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (Art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. Relativo a aguas superficiales: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del reglamento).

6. Relativo a aguas subterráneas: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 700 m3/año (Art. 184 al 188 del Reglamento) ó realizar la comunicación para volumen inferior a 700 m3/año (Art. 84 al 88 del Reglamento)

7. Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Art. 100 a 108 de la Ley Aguas, RDL 1/2001 de 20 de julio).

8.- Riesgo de Inundación:

En el cruce de las ciudades, las actuaciones de todo tipo, realizadas en la zona de policía de cauce o Dominio Público Hidráulico deberán asegurar la evacuación sin daños de avenidas de hasta cien años de periodo de retorno. En los casos que esta zona de inundación exceda la anchura de la zona de policía establecida en el artículo 4 de la Ley de Aguas, se planteará la definición concreta de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley de Aguas.

Artículo VI.5.- Suelo afectado por la Legislación sobre Protección del Medio Ambiente. **(E)**

1.- Suelo Forestal:

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce. decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá 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 1/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

2.- Vías Pecuarias:

1. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 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. De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/98 de 21 de Julio, deberán respetarse las determinaciones de dicha norma, específicamente, las de gestión y planificación (Art. 9.3) y usos (Art. 55).

3. 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.

4. Una vez deslindada la Vía Pecuaria, se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

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 Huelva con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

3.- 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 la legislación Estatal (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del R.D. 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento), y en la normativa autonómica (Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

4.- Suelo Ocupado por Infraestructuras:

Para las actividades de carácter infraestructural, se estará a lo dispuesto en la norma de dicho Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla.

Artículo VI.6.- Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias. **(E)**

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, el Plan General de Ordenación Urbanística recoge las vías pecuarias existentes en el Término Municipal de Arahal.

2. 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 el IRYDA y/o Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y/u otro organismo competente, a su deslinde.

3. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias son las siguientes:

VP1 Cañada Real de Villamartín. Anchura legal 75,22 metros.

VP2 Cañada Real de Sevilla a Granada o de Osuna. Anchura legal 75,22 metros.

VP3 Cañada de Piedra Hincada. Anchura legal 75,22 metros.

VP4 Cordel Real de Morón. Anchura legal 37,61 metros.

VP5 Cordel del Camino Vecinal de Arahal a Morón de la Frontera. Anchura legal 37,61 metros.

VP6 Cordel de Barros. Anchura legal 37,61 metros.

VP7 Cordel de Arcos a Arahal. Anchura legal 75,22 metros.

VP8 Vereda de la Antigua Ctra. de Alcalá de Guadaira a Casariche. Anchura legal 20,89 metros.

VP9 Vereda de Sevilla. Anchura legal 20,89 metros.

VP10 Vereda de Arahal a Utrera. Anchura legal 20,89 metros.

VP11 Vereda de los Puertos. Anchura legal 20,89 metros.

VP12 Vereda de Mariserrana. Anchura legal 20,89 metros.

VP13 Vereda de la Mata. Anchura legal 20,89 metros.

VP14 Vereda de Utrera a Morón de la Frontera. Anchura legal 20,89 metros.

VP15 Vereda de los Esparteros. Anchura legal 20,89 metros.

VP16 Vereda de las Mantecas o de Caripe. Anchura legal 20,89 metros.

VP17 Vereda de la Banda. Anchura legal 20,89 metros.

La descripción detallada de estas vías pecuarias se realiza en el apartado 5.4.2.- "Caminos y Vías Pecuarias" de la Memoria Informativa.

Artículo VI.7.- Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas y por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. **(E)**

I.- Suelo Afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas:

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc..., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

II.- Suelo Afectado por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones:

"

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones) establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los

interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real decreto 424/2003, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

El Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones www.cmt.es

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones Públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.
Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

* Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley General de telecomunicaciones.
* Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
* Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
* Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2.- Uso compartido de la propiedad pública

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones Públicas fomentará la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de

información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se va a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3.- Instalaciones radioeléctricas

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ellos se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.
Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación (en adelante (CSDIR), ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación Española de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de la infraestructura de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación. La adhesión de los Ayuntamientos a dicho acuerdo será promovida por la FEMP.

4.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, nº 6 - 28004 Madrid (http://www.aenor.es/, dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

* UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

* UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

* UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.
Parte 3: Tramos interurbanos.

* UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

* UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

5.- Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones."

III.- Antenas de Telefonía Móvil.

4. Las Instalaciones de Radiocomunicación son Sistema General de Infraestructuras, su autorización se tramitará según el artículo 175 "Contratación de los servicios por las empresas suministradoras" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por lo dispuesto en el Decreto 201/2001 que regula la materia en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos y en los Montes Públicos.

IV.- Gas Natural.

Objeto. Condiciones generales:

Es un objetivo de este Ayuntamiento a través del Plan General, La ampliación de la red de gas natural en todo el casco y su implantación en las urbanizaciones de nueva creación, así como establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas natural.

De esta forma, en todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas natural. El proyecto de la red de gas se

solicitará a Gas natural Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.

El diseño de nuevas edificaciones en aquellas urbanizaciones que dispongan de esta infraestructura, deberá de tener en cuenta la existencia de esta red para su posterior conexión.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora, siendo necesario la comunicación expresa a la empresa distribuidora para la petición de viabilidad de suministro.

Artículo VI.8.- Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas. **(E)**

1. Legislación específica.

- Ley de 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.

- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

- Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre Interoperabilidad del Sistema Ferroviario Transeuropeo Comercial.

2. Caracterización.

1º) Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté éste suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Protección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2º) Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3º) Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4º) El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en le apartado 3 siguiente de este artículo, y en el resumen gráfico *Limitaciones a la Propiedad* establecidas por el Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387 de 30-12-2004) y Modificación del R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006), que se adjunta como anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones a la Propiedad

I.- Conceptos Básicos

- En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establecen una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en la Ley del Sector Ferroviario.

II.- Las normas particulares y comunes de estas zonas son las siguientes:

- Zona de dominio público: Comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
  Siempre que se asegure la conservación y mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y subsuelo, otorgando, en su caso, los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los haga susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

- Zona de Protección: consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.
  En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

- Normas comunes a las zonas de dominio público y de protección:

- El Suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

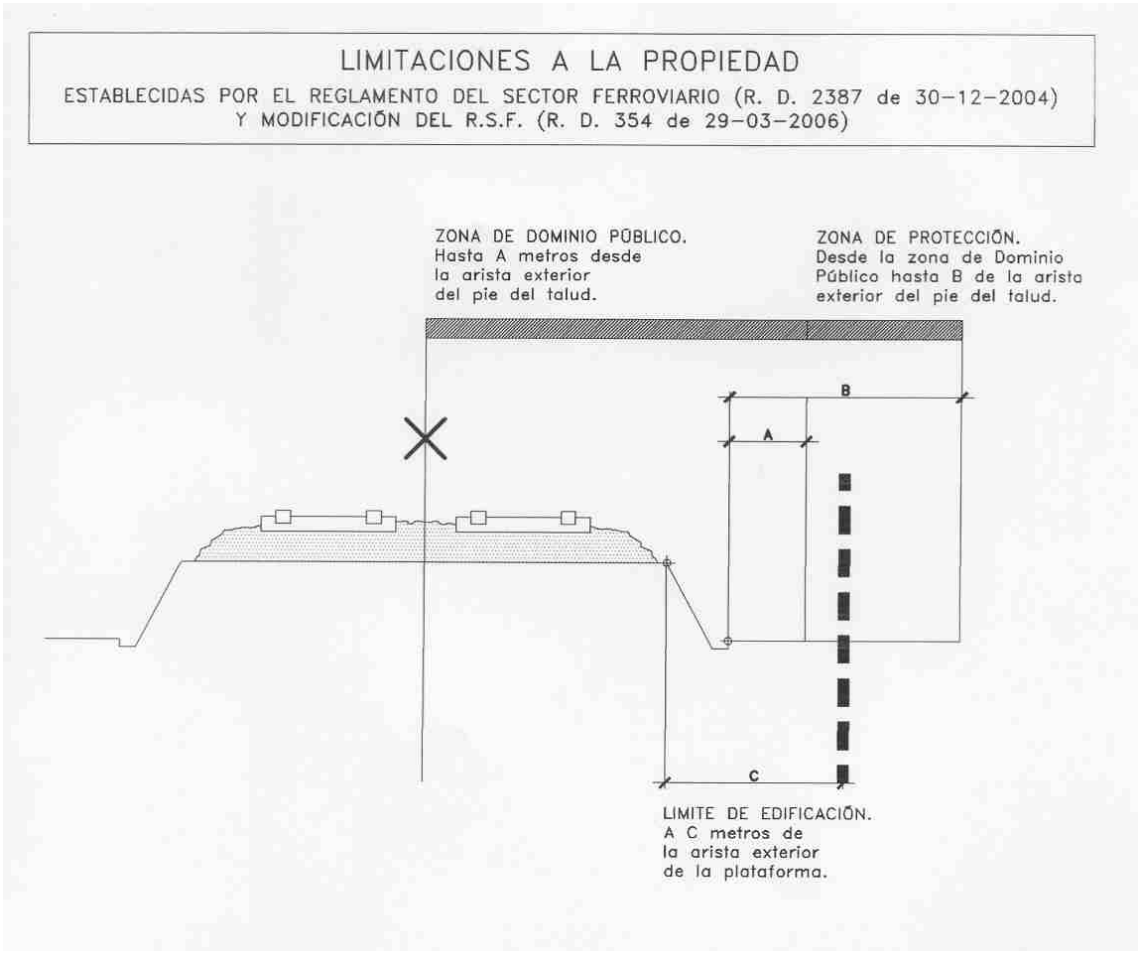
- Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos, docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizan más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

- Línea límite de edificación: A ambos lados de las líneas que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario.

  - La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

  - Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

  - El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea de edificación.



A: ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

- **Suelo Urbano Consolidado .....a = 5 mts**
- **Resto de Suelos .....a = 8 mts**
- **Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.**

B: ZONA DE PROTECCIÓN

- **Suelo Urbano Consolidado ....b = 8 mts**
- **Resto de Suelos ..... b = 70 mts**
- **Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio pública y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.**

C: LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (L.L.E.)

- **Suelo Urbano y Urbanizable con ordenación detallada aprobada o en tramitación .. c = 20 mts**
- **Resto de Suelos .....c = 50 mts**
- **Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidas horizontalmente.**

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

Artículo VI.9.- Consideración previa. **(E)**

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, 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 Patrimonio y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, 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 VI.10.- Clasificación del Patrimonio. **(E)**

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO. GRADO I PROTECCIÓN INTEGRAL.

NIVEL I – BIENES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO:

Se incluyen los siguientes inmuebles:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

* **Conjunto Histórico:**

  Conjunto Histórico Artístico de Arahal.

BIENES DE CATALOGACIÓN GENERAL (COLECTIVO)

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

  A-1.1 La Aguaderilla
  A-1.2 El Alto
  A-1.3 La Banda
  A-1.4 Cerro de Cabezas
  A-1.5 Cerro de Cabeza de Lobo

A-1.6 Casablanquilla
A-1.7 Cásulas
A-1.8 Casulillas
A-1.9 Chelito
A-1.10 La Gallina
A-1.11 La Grana
A-1.12 Cerro de los Ladrillos
A-1.13 Mari León
A-1.14 Las Mazmorras
A-1.15 Las Monjas
A-1.16 Las Once
A-1.17 Palomo I
A-1.18 Palomo II
A-1.19 Pilar
A-1.20 Los Pozos
A-1.21 Cerro del Queso
A-1.22 La Rodela
A-1.23 Saltillo

NIVEL II – BIENES INVENTARIADOS:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-2.1 Morillas
A-2.2 La Aguaderilla II
A-2.3 Casulillas I
A-2.4 La Aguaderilla III
A-2.5 La Gironda I
A-2.6 La Aguaderilla IV
A-2.7 Casablanquilla I
A-2.8 Montaño
A-2.9 Pilares
A-2.10 La Gironda II
A-2.11 Casablanquilla II
A-2.12 Pilares I
A-2.13 Noria de Mari León
A-2.14 Cantera Huerta de las Monjas
A-2.15 El Fresno
A-2.16 Cásulas II
A-2.17 Casulillas II
A-2.18 Callejón de Paradas
A-2.19 Las Mazmorras

NIVEL III – BIENES NO INVENTARIADOS:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-3.1 Yacimiento en plaza de la Palmera.

BIENES INMUEBLES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO. GRADO II PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Se incluyen los siguientes inmuebles:

BIENES INVENTARIADOS:

*** Edificaciones:**

B-1 Hacienda Pataslargas
B-2 Horno de la Panadería de Vallisca
B-3 Hacienda La Banda
B-4 Caleras de Arahal
B-5 Hacienda La Mata
B-6 Cortijo Cásula
B-7 Molino Caballero
B-8 Cortijo La Victoria
B-9 Casa Grande
B-10 Lagar El Ciprés
B-11 Hacienda la Roela
B-12 Hacienda de Aragón
B-13 Cortijo de Casablanca

BIENES INMUEBLES DE INTERÉS AMBIENTAL. GRADO III PROTECCIÓN AMBIENTAL.

BIENES NO INVENTARIADOS:

*** Edificaciones:**
C-1 Ermita de San Antonio
C-2 Portada de Fábrica en plaza de la Palmera
C-3 Vivienda en C/ Carmona nº 53
C-4 Vivienda en C/ Carmona nº 55
C-5 Vivienda en C/ Carmona nº 43
C-6 Vivienda en C/ Mina nº 6
C-7 Vivienda en C/ Doctor Gamero nº 131
C-8 Vivienda en C/ San Miguel nº 7
C-9 Vivienda en C/ San Miguel nº 11
C-10 Vivienda en C/ Fuente de la Salud nº 10
C-11 Vivienda en C/ San Cristóbal nº 11

La ubicación de los elementos urbanos aparece en los Planos de Ordenación OE-4 y OC-5, y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en los Planos OE-6T y OC-7T.

Artículo VI.11.- Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado. **(E)**

I.- 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 pretendan realizar obras en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

La declaración de ruina en el caso de edificios catalogados no implica necesariamente la demolición de los mismos, siendo preferible en todo caso su conservación

Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.-

Comprende 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.

Se establecen tres niveles:

Nivel I – Bienes Protegidos por Legislación Específica en Materia de Patrimonio Histórico.
Nivel II – Bienes Inventariados.
Nivel III – Bienes No Inventariados.

Los inmuebles Nivel I - Bienes Protegidos por Legislación Específica en Materia de Patrimonio Histórico.

- **Los inmuebles Nivel I:** Son aquellos bienes que conforman el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y que comprende los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Catalogación General y los incluidos en el Inventario General de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico Español.

Según lo dispuesto por el Artículo 19 de la ley 16/85 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

- Los inmuebles de Nivel II son aquellos Bienes Inventariados por la Consejería de Cultura.
Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

- Los inmuebles de Nivel III son aquellos que, no estando inventariados en la base de datos del Patrimonio Inmueble de la Consejería de Cultura, el equipo redactor considera de Interés.

Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico y Arqueológico.-

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, 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 interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y 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.

Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés 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 de la ciudad, 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.
En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.

- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el Artículo VI.12 siguiente.

II.- Catálogo del Patrimonio Edificado Exterior al Conjunto Histórico Declarado:

El municipio de Arahal ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística que, como documento complementario a éste, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario del Plan General de Ordenación Urbanística indicado, se realiza en los artículos I.1 y I.10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VI.12.- Definición de los tipos de obra. **(E)**

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 interior y de fachada.
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, pinturas 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 interiores 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 fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) 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.
En este tipo de obras, se permite el cambio de pendiente en las cubiertas en todos los paños, a excepción del que vierte a la calle sin incremento de la altura del paño de la fachada de la planta primera y asimismo, sin elevación del borde del faldón que vierta a la calle. En ese paño de cubierta que vierte a la calle, quedan prohibidos huecos en el faldón y elementos emergentes tipo mansarda.

f) Reestructuración interior y de fachada:
Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con 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 no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí la reestructuración de fachada, (considerando ésta como el mantenimiento íntegro de la fachada), siempre que esta reestructuración consista en pequeñas intervenciones como la transformación de uno de los huecos de planta baja en puerta, y que se respete la integridad física de la fachada original, manteniéndose, en todo caso, los 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.
g) Obra nueva:
Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo VI.13.- Tramitación. **(E)**

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

- 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 éstos.

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 del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor 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.

IV.- PROGRAMA DE DESARROLLO

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo VII.1.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística. **(P)**

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, el Plan General de Ordenación Urbanística de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo VII.2.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución. **(P)**

El Programa incluye en el municipio de Arahal, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Capítulo IV del Título I de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo VI.3.- Plazos. **(P)**

A) PLAZOS PLANES PARCIALES:

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:

Período de 8 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 4 años y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

Planes Parciales de todos los sectores incluidos en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

B) PRIORIDADES PLANES PARCIALES:

No se establece prioridad para la ejecución de los sectores definidos en este Plan de Ordenación Urbanística.

C) PLAZOS Y PRIORIDADES EN SUELO URBANO:

- Plazos:
Periodo de 8 años. Presentación del planeamiento de desarrollo antes de 4 años y Aprobación Definitiva antes de 8 años.

- Prioridades:
No se establecen prioridades para la ejecución de las unidades establecidas en este Plan General de Ordenación Urbanística.

V.- OTRAS DETERMINACIONES

TÍTULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo VIII.1.- La Expropiación Forzosa por razón de urbanismo. **(P)**

De acuerdo con lo indicado en la Legislación Urbanística vigente, la expropiación forzosa por razón de urbanismo será de aplicación en el municipio de Arahal.

La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, artículo 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Artículo VIII.2.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. **(P)**

1.- Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de Arahal no se delimitan las áreas especificadas en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado de suelo", Capítulo III "Derechos de tanteo y retracto", Artículo 78 "Delimitación de áreas" de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2.- Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado del suelo" Capítulo I "Los patrimonios públicos de suelo" Artículos 69 a 76 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, el Ayuntamiento de Arahal constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.
De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, no se establecen en este Plan General las reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha legislación.

3.- Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas de protección pública. En el municipio de Arahal no se ha hecho uso de dicha posibilidad.

En el municipio de Arahal, el 30% de la capacidad de toda actuación residencial, salvo aquellas que destinen un porcentaje superior, tal y como se especifica en este Plan General y aquellas que quedan exentas en este Plan General, deberá

destinarse a Viviendas de Protección Pública, de acuerdo con la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo VIII.3.- Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución. **(P)**

1.- Normas Transitorias:

a) Teniendo en cuenta que en este municipio se encuentra en ejecución planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad, se ha considerado necesario el establecimiento de las siguientes Normas Transitorias sobre vigencia y adecuación:
   - Hasta la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística el planeamiento indicado en el apartado 1 anterior mantiene todas sus determinaciones.

   - El presente Plan General de Ordenación Urbanística asume todas aquellas determinaciones establecidas en los documentos antes citados que no entren en contradicción con la Legislación Urbanística vigente.

b) A la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística, el planeamiento en ejecución deberá adecuar sus determinaciones a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

   Las determinaciones que entren en contradicción con la legislación urbanística vigente quedan suspendidas.

   El Ayuntamiento podrá decidir la derogación de aquel planeamiento que no adapte sus determinaciones a la legislación urbanística vigente y no se ejecute.

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto

VI.- ANEJOS

ANEJO I.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN UNC UNIDADES DE EJECUCIÓN NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-01 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	11.152,59
	Superficie Área de Uso Global (m2)	11.152,59
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	55
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	11.152,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	11.152,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	11.152,59
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-01 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	11.152,59
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	11.152,59
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 10.037,33 10.037,33
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.115,26
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	112
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-02 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	2.588,01
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.588,01
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	12
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Zona E.- Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	2.588,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	2.588,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	2.588,01
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-02 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.588,01
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.588,01
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	2.329,21 2.329,21
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	258,80
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	26
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 123= 461,66 EL 124= 107,51	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	569,17
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-03 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	2.954,75
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.954,75
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	14
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	2.954,75
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	2.954,75
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	2.954,75
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-03 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.954,75
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.954,75
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 2.659,28 2.659,28
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	295,48
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	30
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 21= 214,93 EL 125= 198,47	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	413,40
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-04 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	12.680,12
	Superficie Área de Uso Global (m2)	12.680,12
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	63
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	12.680,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	12.680,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	12.680,12
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-04 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	12.680,12
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	12.680,12
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 11.412,11 11.412,11
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.268,01
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
EL 53	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	127
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.717,18
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-05 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	14.509,29
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.509,29
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	72
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	14.509,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	14.509,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	14.509,29
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-05 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	14.509,29
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	14.509,29
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.058,36 13.058,36
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.450,93
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	145
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 101	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	846,44
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso característico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-07 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	3.015,74
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.015,74
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	15
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	3.015,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	3.015,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	3.015,74
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-07 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.015,74
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.015,74
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 2.714,17 2.714,17
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	301,57
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
EL 74	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	30
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	175,04
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-08 **I**

UBICACIÓN		
Suroeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	3.613,48
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.613,48
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	18
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	3.613,48
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	3.613,48
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	3.613,48
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-08 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.613,48
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.613,48
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 3.252,13 3.252,13
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	361,35
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 103	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	36
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	889,55
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-09 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	5.440,49
	Superficie Área de Uso Global (m2)	5.440,49
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	27
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	5.440,49
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	5.440,49
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	5.440,49
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-09 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	5.440,49
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	5.440,49
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 4.896,44 4.896,44
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	544,05
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 104	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	54
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	827,94
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-10 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	7.414,66
	Superficie Área de Uso Global (m2)	7.414,66
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	37
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	7.414,66
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	7.414,66
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	7.414,66
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-10 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	7.414,66
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	7.414,66
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 6.673,19 6.673,19
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	741,47
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 105	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	74
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.401,03
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-11 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.050,01
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.050,01
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	40
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.050,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	8.050,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	8.050,01
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-11 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.050,01
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.050,01
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.245,01 7.245,01
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	805,00
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	81
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 109	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	289,57
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-15 **I**

UBICACIÓN		
Sureste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	19.496,74
	Superficie Área de Uso Global (m2)	19.496,74
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	97
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	19.496,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	19.496,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	19.496,74
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	456,66

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-15 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	19.496,74
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	19.496,74
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 17.547,07 17.547,07
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.949,67
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	200
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 45	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.410,68
QG05	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	228,33
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-16 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	17.495,43
	Superficie Área de Uso Global (m2)	17.495,43
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	87
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	17.495,43
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	17.495,43
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	17.495,43
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	3.404,26

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-16 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	17.495,43
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	17.495,43
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 15.745,89 15.745,89
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.749,54
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	209
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 108	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	988,01
QG07= 479,20 QG08= 1222,93	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.702,13
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-18 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	23.606,50
	Superficie Área de Uso Global (m2)	23.606,50
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	118
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	23.606,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	23.606,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	23.606,50
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-18 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	23.606,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	23.606,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 21.245,85 21.245,85
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.360,65
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	236
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 41= 1.198,03 EL 42= 1.545,00	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	2.743,03
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-31 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	883,11
	Superficie Área de Uso Global (m2)	883,11
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	4
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	883,11
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	883,11
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	883,11
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-31 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	883,11
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	883,11
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 794,80 794,80
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	88,31
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	9
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-25 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	9.661,69
	Superficie Área de Uso Global (m2)	9.661,69
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	48
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	9.661,69
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe) (70%)	6.763,18
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	2.898,51
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	8.792,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-25 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.792,14
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,910000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.792,14
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.912,92 7.912,92
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	879,21
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	97
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-30 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.526,31
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.526,31
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	42
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.526,31
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe) (70%)	5.968,42
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	2.557,89
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	7.758,94
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-30 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	7.758,94
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,910000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	7.758,94
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 6.983,05 6.983,05
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	775,89
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	85
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-13 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	15.234,03
	Superficie Área de Uso Global (m2)	15.234,03
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	76
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	3
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Protección (RP):1,00 1m2 Terciario =1,63 m2 (RP)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona P.- Residencial Protección
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	15.234,03
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Protección (m2upp)	15.234,03
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	15.234,03
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-13 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	15.234,03
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	15.234,03
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.710,63 13.710,63
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.523,40
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	152
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 106	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	2.554,46
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-06 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	27.428,32
	Superficie Área de Uso Global (m2)	27.428,32
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	4
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	15.085,58
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	15.085,58
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	15.085,58
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-06 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	15.085,58
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	15.085,58
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.577,02 13.577,02
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.508,56
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	151
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 102	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.327,60
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-26 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	23.021,08
	Superficie Área de Uso Global (m2)	23.021,08
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	4
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	12.661,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	12.661,59
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	12.661,59
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-26 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	12.661,59
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	12.661,59
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 11.395,43 11.395,43
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.266,16
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	127
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-19 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	36.830,31
	Superficie Área de Uso Global (m2)	36.830,31
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	5
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	20.256,67
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	20.256,67
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	20.256,67
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-19 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	20.256,67
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	20.256,67
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 18.231,00 18.231,00
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.025,67
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	203
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-20 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	33.590,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	33.590,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	6
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	18.474,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	18.474,50
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	18.474,50
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-20 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	18.474,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	18.474,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 16.627,05 16.627,05
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.847,45
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	185
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-21 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	59.428,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	59.428,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	7
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGEL-01, FASE 1	3.211,00
	SGQI08	8.017,00
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		11.228,00
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	32.685,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	32.685,40
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	32.685,40
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	15.654,07

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-21 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	32.685,40
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	32.685,40
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 29.416,86 29.416,86
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.268,54
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	483
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
QI04(parcial)= 6085,66 QP04(parcial)= 1551,41	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	7.637,07
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		11.228,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-22 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	200.241,25
	Superficie Área de Uso Global (m2)	200.241,25
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	8
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGEL-01, FASE 1	40.237,60
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		40.237,60
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	110.132,69
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	110.132,69
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	110.132,69
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-22 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	110.132,69
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	110.132,69
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 99.119,42 99.119,42
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	11.013,27
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	1.101
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		40.237,60
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-23 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	16.168,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	16.168,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	9
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.892,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	8.892,40
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	8.892,40
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-23 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.892,40
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.892,40
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 8.003,16 8.003,16
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	889,24
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	89
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 112	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	3.055,82
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-27 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	10.869,30
	Superficie Área de Uso Global (m2)	10.869,30
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	10
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	5.978,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	5.978,12
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	5.978,12
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-27 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	5.978,12
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	5.978,12
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 5.380,30 5.380,30
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	597,81
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	60
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 128 Parcial	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	119,53
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-17 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	43.505,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	43.505,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	17,47
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	76
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	11
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T) 1m2 Re. Ensanche= 0,88 T
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial, Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela uso pormenorizado principal, Terciario (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,849
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	36.926,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona T Terciario (m2upt)	18.626,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona E Res. Ensanche (m2 upe)	18.300,80
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	34.730,70
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	4.698,81

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-17 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	34.730,70
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,798315
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	34.730,70
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 31.257,63 31.257,63
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.473,07
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	416
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
QG06	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.698,81
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-12 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	14.919,59
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.919,59
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	16
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial,
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.205,77
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	8.205,77
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	8.205,77
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-12 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.205,77
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.205,77
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.385,20 7.385,20
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	820,58
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	82
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-32 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.179,47
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.179,47
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	16
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial,
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	4.498,71
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-32 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.179,47
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.179,47
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	16
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial,
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	4.498,71
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-32 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	4.498,71
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	4.498,71
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 4.048,84 4.048,84
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	449,87
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	45
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

ANEJO II.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES UZS-08, UZS-09, UZS-10, UZS-11.

SECTOR RESIDENCIAL UZS-08 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	78.697,64
	Superficie Área de Uso Global (m2)	78.697,64
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	393
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Pública
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	78.697,64
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	23.609,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	55.088,35
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	62.171,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	18.887,43

SECTOR RESIDENCIAL UZS-08 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	62.171,14
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,790000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	62.171,14
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 55.954,02 55.954,02
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	6.217,11
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	976
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 115	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	14.165,58
QG 24	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	9.443,72
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

SECTOR RESIDENCIAL UZS-09 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	151.802,10
	Superficie Área de Uso Global (m2)	151.802,10
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	759
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGQP-03	19.038,47
	-	
Adscritos Exteriores	SGEL-10	16.084,91
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	151.802,10
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (70%) (m2upe)	106.261,47
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	45.540,63
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	138.139,91
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	74.509,44

SECTOR RESIDENCIAL UZS-09 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	138.139,91
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,822815
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	138.139,91
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 124.325,92 124.325,92
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	13.813,99
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	2.263
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 113	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	27.324,38
QG 29	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	18.216,25
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		35.123,38
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

SECTOR RESIDENCIAL UZS-10 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	40.110,53
	Superficie Área de Uso Global (m2)	40.110,53
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	200
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Pública
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	40.110,53
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	12.033,16
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	28.077,37
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	31.687,32
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	9.626,53

SECTOR RESIDENCIAL UZS-10 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	31.687,32
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,790000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	31.687,32
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 28.518,59 28.518,59
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.168,73
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	497
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 130	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	7.219,90
QG 30	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.813,26
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

SECTOR INDUSTRIAL UZS-11 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	261.844,70
	Superficie Área de Uso Global (m2)	261.844,70
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	144.014,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	43.204,38
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	100.810,21
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	113.771,52
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	5.760,58

SECTOR INDUSTRIAL UZS-11 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	113.771,52
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,434500
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	113.771,52
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 102.394,37 102.394,37
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	11.377,15
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	1.498
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 131	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	14.401,46
QG 31	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	5.760,58
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública