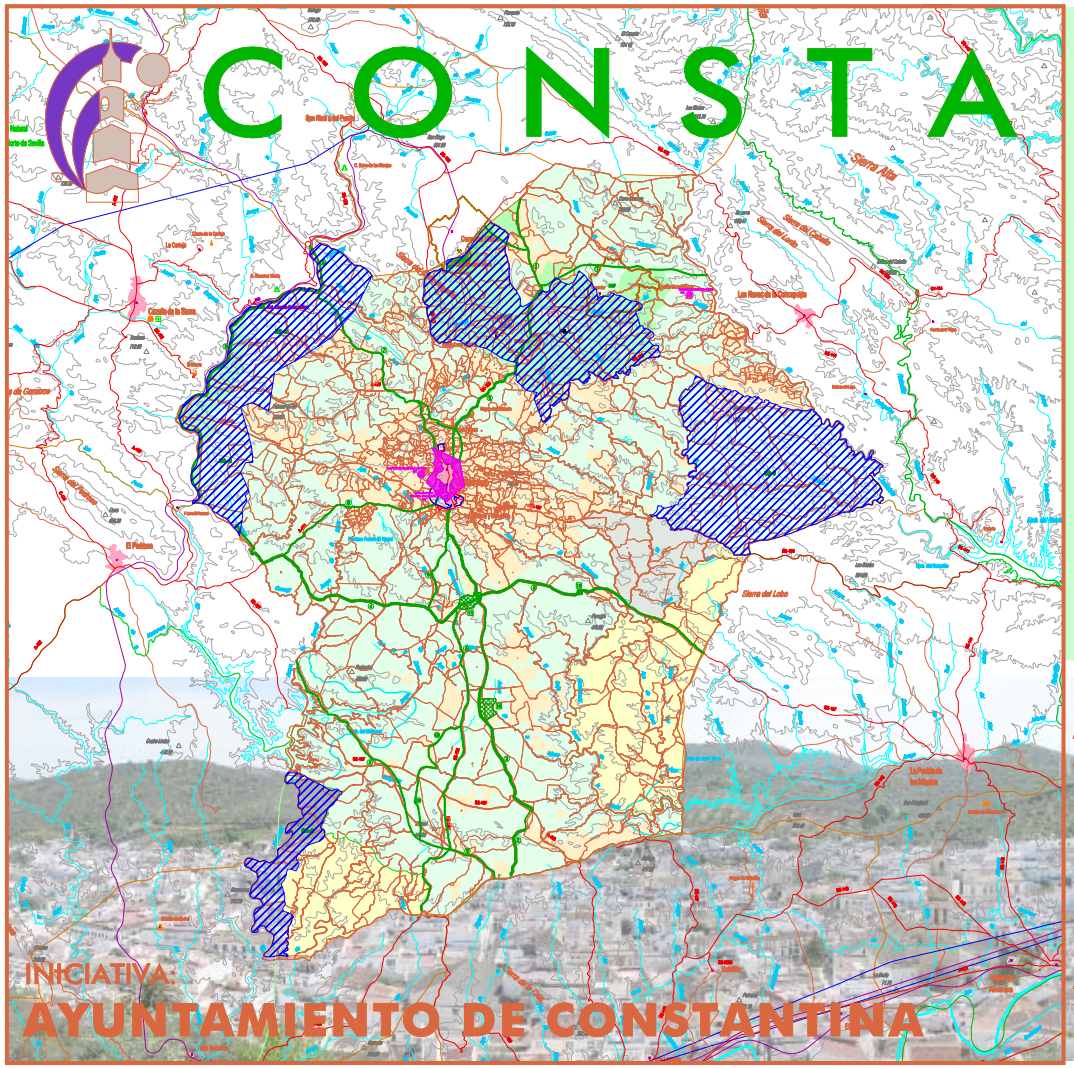


CONSTANTINA

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PGOU

DOCUMENTO II:

ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

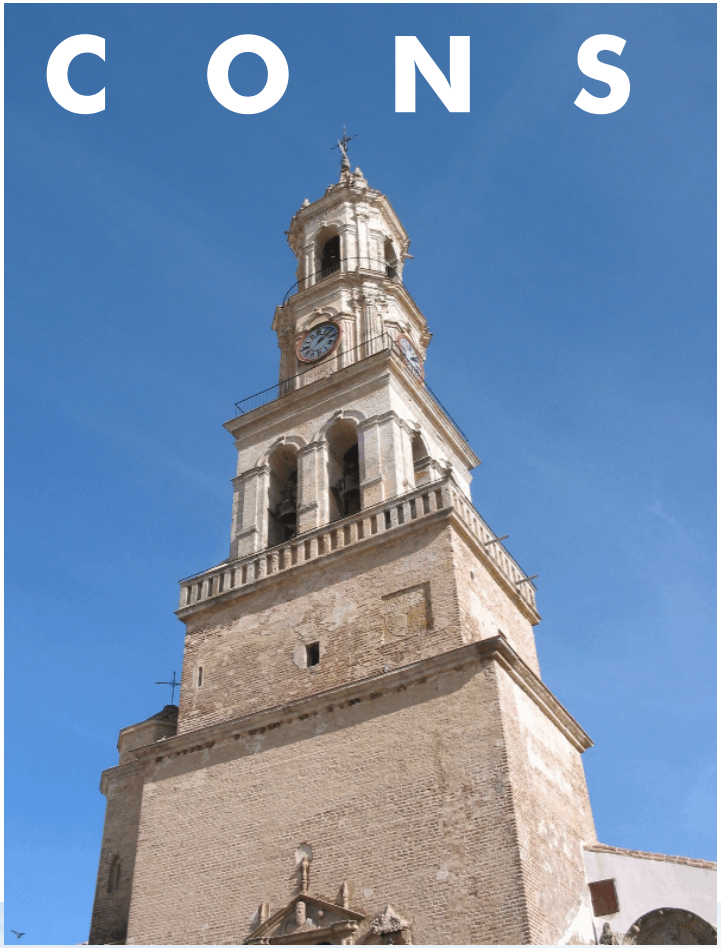
REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DIC 2009

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C O N S T A N T I N A



AYUNTAMIENTO DE CONSTANTINA

PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

P G O U

Documento II: ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

FASE: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA / DIC 2009

Técnico redactor: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Constantina, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en c/ Eduardo Dato 7, 41450 Constantina.

Los trabajos de redacción y la tramitación del PGOU, se han realizado durante el mandato de *D. Mario Martínez Pérez*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos y jurídicos municipales ha sido realizada por:

-D. Juan Francisco Granés, Arquitecto Técnico Municipal.
-Dª. Macarena Álvarez Caro, Secretaria Municipal

0.2. REDACCIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN:

La Adaptación Parcial ha contado con la financiación y colaboración de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica (EMASIG, S.L.).

0.3. IDENTIFICACIÓN.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Constantina, tiene por objeto la adecuación de las determinaciones de las NNSS vigentes, aprobadas definitivamente por la CPOTU el 9-3-1994, a las disposiciones de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA), en los términos previstos en su disposición transitoria segunda, es decir, alcanzar como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El presente documento tiene el contenido y determinaciones previstas en el artículo 3 del *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*.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS.

La Adaptación Parcial de las NNSS de Constantina está compuesta por los siguientes documentos, según dispone el artículo 6 del *Decreto 11/2008*:

Documento I: ***MEMORIA JUSTIFICATIVA.***

Documento II: ***ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.***

Documento III: ***PLANOS.***
- III-A. *Planos de información.*
- III-B. *Planos de ordenación.*

0.5. FORMACIÓN DE LA ADAPTACIÓN. ESTADO Y PREVISIONES.

09-04-09:	Inicio de los trabajos.
20-07-09:	Redacción del documento de Adaptación para tramitación.
30-07-09:	Acuerdo municipal de inicio de tramitación e información pública.
10-09-09:	Publicación en el BOP de la información pública.
16-10-09:	Informe de la Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Sevilla.
22-10-09:	Informe de la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Sevilla.
06-11-09:	Informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, indicando correcciones a realizar.
10-11-09:	2º Informe de la Consejería de Medio Ambiente; Delegación Provincial de Sevilla.
22-11-09:	Informe del Servicio de Carreteras de la COPT Delegación Provincial de Sevilla.
23-11-09:	Redacción de Anexo de correcciones de la AdP para adecuarse al Informe de la DGU.
30-11-09:	Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.
21-12-09:	Redacción de documento de AdP para aprobación definitiva.
__ -__-09:	Aprobación definitiva de la Adaptación por Ayuntamiento.

DOCUMENTO II: ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

PARTE II-A: NORMAS URBANÍSTICAS. 5

TÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL. 6

CAPÍTULO 1. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA....6

Artículo 1.1.1. Objeto y alcance.... 6
Artículo 1.1.2. Documentación.... 7

CAPÍTULO 2. VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL. 7

Artículo 1.2.1. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general. 7
Artículo 1.2.2. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. 7
Artículo 1.2.3. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. 8
Artículo 1.2.4. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano. 9
Artículo 1.2.5. Identificación de la ordenación estructural. 9

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ...10

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. 10

Sección 1. Clases de suelo. 10
Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación OE). 10
Sección 2. Régimen del suelo urbano. 10
Artículo 2.1.2. Definición y categorías (OE).... 10
Artículo 2.1.3. Régimen del suelo urbano consolidado (OE).... 11
Artículo 2.1.4. Régimen del suelo urbano no consolidado (OE).... 12
Sección 4. Régimen del suelo urbanizable. 13
Artículo 2.1.5. Definición y categorías (OE).... 13
Artículo 2.1.6. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable (OE). 13
Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado (OE).... 15
Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbanizable sectorizado (OE). 15
Artículo 2.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado (OE).... 15
Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable. 16
Artículo 2.1.10. Definición y categorías (OE).... 16
Artículo 2.1.11. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable (OE) 16

TÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 18
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS. 18
Sección 1. Sistemas generales. 18
Artículo 3.1.1. Definición y clases de sistemas generales (OE). 18
Artículo 3.1.2. Sistemas generales y sistemas locales. 18
Artículo 3.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales OE). 19
Artículo 3.1.4. Tipos de sistemas generales (OE). 19
Artículo 3.1.5. Desarrollo de los sistemas generales (OE). 19
Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas. 20
Artículo 3.1.6. Sistema general de comunicaciones (OE). 20
Artículo 3.1.7. Sistema general de espacios libres (OE) 20
Artículo 3.1.8. Sistema general de equipamientos (OE). 20
Artículo 3.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras (OE) 21
CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 21
Sección 1. Usos, densidades y edificabilidades globales. 21
Artículo 3.2.1. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales (OE) 21
Artículo 3.2.2. Alcance de la determinación de los usos globales (OE). 21
Artículo 3.2.4. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización (OE). 22
Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio. 23
3.2.5. Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado 23
3.2.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE). 23
Sección 3. La vivienda protegida en la Adaptación. 23
Artículo 3.2.7. Sobre el carácter de las determinaciones (OE). 23
Artículo 3.2.8. La calificación de viviendas protegidas (OE). 23
Artículo 3.2.9. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas. 24
Artículo 3.2.10. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida. 24
Artículo 3.2.11. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales. 24
Artículo 3.2.12. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas (OE). 25
Artículo 3.2.13. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas. 25
Artículo 3.2.14. Concreción de reserva de vivienda protegida en la Adaptación Parcial y coeficiente de homogeneización (OE). 25
Sección 4. Estándares y reglas sustantivas de ordenación. 25
Artículo 3.2.15. Dotaciones y estándares (OE). 25
Sección 5. Programación y gestión de la ordenación estructural. 25
Artículo 3.2.16. Programación y gestión de la ordenación estructural. 25
Sección 6. Evaluación ambiental en actuaciones de desarrollo de la Adaptación. 26

TÍTULO 4. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN. 27
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 27
Artículo 4.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección. 27
Artículo 4.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección (OE). 27
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE. 28
Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos. 28
Artículo 4.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos (OE). 28
Sección 2. Vegetación y fauna. 28
Artículo 4.2.2. Protección de la vegetación y fauna (OE). 28
Sección 3. Recursos forestales y paisaje. 28
Artículo 4.2.3. Protección forestal y de montes públicos (OE). 28
Artículo 42.4. Protección del paisaje de masas arbóreas (OE). 28
Artículo 4.2.5. Protección especial del paisaje de la dehesa (OE). 29
Artículo 4.2.6. Publicidad exterior. 29
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS. 30
Artículo 4.3.1. Cauces, riberas y márgenes (OE). 30
Artículo 4.3.2. Embalses (OE). 31
Artículo 4.3.3. Protección de acuíferos (OE). 31
CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y VÍAS PECUARIAS. 32
Artículo 4.4.1. Protección de Carreteras (OE). 32
Artículo 4.4.2. Protección de vías férreas (OE). 33
Artículo 4.4.3. Protección de vías pecuarias (OE). 34
Artículo 4.4.4. Protección de caminos rurales. 34
CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. 35
Artículo 4.5.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión (OE). 35
Artículo 4.5.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento. 35
Artículo 4.5.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil. 35
Artículo 4.5.4. Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional (OE). 35
CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 36
Sección 1. Patrimonio de interés supramunicipal. 36
Artículo 4.6.1. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural (OE). 36
Artículo 4.6.2. Legislación vigente y competencia municipal (OE). 36
Artículo 4.6.3. Patrimonio arqueológico (OE). 36

Artículo 4.6.4. Patrimonio arquitectónico y etnológico (OE). 38

TÍTULO 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 40
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 40
Artículo 5.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable (OE).....40
Artículo 5.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.....40
CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. 41
Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación..... 41
Artículo 5.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales. 41
Artículo 5.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación. 42
Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación..... 42
Artículo 5.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.....42
Artículo 5.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas. 43
Artículo 5.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.....44
Artículo 5.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. 44
Artículo 5.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.....45
Artículo 5.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. 46
Artículo 5.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios. 46
Artículo 5.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.....47
Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios. 48
Artículo 5.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios. 48
Sección 4. Obras en edificios existentes 50
Artículo 5.2.12. Obras en edificios existentes.....50
Sección 5. Intervención en la edificación y uso del suelo y desarrollo de la Adaptación en suelo no urbanizable. 51
Artículo 5.2.13. Licencias y autorizaciones.....51
Artículo 5.2.14. Licencias urbanísticas: competencias y procedimiento. 51
CAPÍTULO 3. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS..... 52
Sección 1. Ámbito y definiciones. 52
Artículo 5.3.1. Ámbito de aplicación (OE).....52
Artículo 5.3.2. Definición de núcleo o asentamiento (OE). 52
Artículo 5.3.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos (OE). 52
Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones. 53
Artículo 5.3.4. Segregaciones de naturaleza rústica (OE). 53
Artículo 5.3.5. Parcelaciones de fincas (OE).....53
Artículo 5.3.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (OE). 53
Sección 3. Limitaciones a la Implantación de infraestructuras y servicios Urbanísticos. 54
Artículo 5.3.7. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos (OE).....54
Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos. 55
Artículo 5.3.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones (OE). 55
Artículo 5.3.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación (OE). .. 55
Artículo 5.3.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas (OE).....55
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. 55
Sección 1. Delimitación y clases. 55
Artículo 5.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l) (OE).....55
Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de espacios naturales. 56
Artículo 5.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro (OE). 56
Artículo 5.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A) (OE). 58
Artículo 5.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de elevado interés ecológico del Parque Natural (B1) (OE).....58
Artículo 5.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental del Parque Natural (B2) (OE). 59
Artículo 5.4.6. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Regulación Común del Parque Natural (C). (OE).....60
CAPÍTULO 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ...60
Sección 1. Delimitación y clases. 60
Artículo 5.5.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p) (OE). 60

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. 61
Artículo 5.5.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Sierra Morena Central (CS-1)" (OE). 61
Artículo 5.5.3. Suelo no urbanizable de especial protección "Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1)" (OE). 62
Artículo 5.5.4. Suelo no urbanizable de especial protección "Rivera del Huéznar (RA-2)" (OE). 62
Artículo 5.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Áreas Forestales de Los Granadillos" (OE). 63
CAPÍTULO 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. 64
Artículo 5.6.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 64
Artículo 5.6.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr. 64
Artículo 5.6.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 64

DISPOSICIONES FINALES. 65
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. 65
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. 65
DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. 65

PARTE II-B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE NORMATIVA DE LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DE LA ADAPTACIÓN. 66

PARTE II-A: NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO 1. OBJETO, CONTENIDO Y EFECTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

CAPÍTULO 1. ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1.1.1. Objeto y alcance.

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de *Constantina*, a la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en lo sucesivo *LOUA*).

2. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la citada LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el *Decreto 11/2008 de 22 de enero*, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5

del *Decreto 11/2008* y que se desarrollan en este documento.

Artículo 1.1.2. Documentación.

La presente Adaptación Parcial está compuesta por los siguientes documentos:

-Documento I: Memoria Justificativa.

-Documento II: Anexo de las Normas Urbanísticas.

-Documento III: Planos.
(TM: Territorio municipal; NU: Núcleo urbano)

-III-A: Planos de Información del planeamiento vigente:

-i.1. Encuadre comarcal.
-i.2. TM. Ordenación en las NNSS vigentes.
-i.3. TM. Síntesis de afecciones.
-i.4. TM. Usos del suelo.
-i.5. NU. Clasificación de suelo.
-i.6. NU. Calificación de suelo y sistemas.
-i.7. NU. Calificación y estructura actualizada.

-III-B: Planos de ordenación de la Adaptación Parcial:

-o.1. TM. Clasificación de suelo.
-o.2. TM. Estructura, calificación y protecciones.
-o.3. NU. Clasificación de suelo.
-o.4. NU. Estructura general, usos globales.
-o.5. NU. Protección del Patrimonio.

CAPÍTULO 2. VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Artículo 1.2.1. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en la versión de su Texto Refundido aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 9 de marzo de 1994. Dicho instrumento asimila su denominación a *Plan General de Ordenación Urbanística* (en adelante *PGOU*) en virtud de lo dispuesto por el apartado 3 de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA.

2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado en la presente adaptación.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 1.2.2. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 1.2.1 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 1.2.3 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente Adaptación Parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 1.1.2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los

instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: Integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la Memoria Justificativa de las NNSS vigentes, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de Información: Constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de Ordenación: Del término municipal (o.1 y o.2) y del núcleo de urbano (o.3, o.4 y o.5), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

- Normas Urbanísticas: Constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de este *Anexo de las Normas Urbanísticas*, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes Normas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en la Parte 2 de estas Normas.

Artículo 1.2.3. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La Memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de estás en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

a) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
b) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
c) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal , la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar,

la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

Artículo 1.2.4. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente Adaptación Parcial determina en los Planos de Ordenación, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural del planeamiento vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 1.2.5. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los Planos de Ordenación; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

3. El resto de determinaciones de estas NNUU no identificadas como "estructurales", o bien son disposiciones de carácter genérico, o bien de ordenación "pormenorizada", que se incluyen con la finalidad de dotar de adecuada coherencia al conjunto de las normas, o por ser de imprescindible concreción, para que pueda ser viable la integración en la Adaptación, con todo el detalle y alcance requeridos, la planificación en materia de recursos naturales, sobrevenida a las vigentes NNSS y que, en aplicación de la legislación sectorial, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y es ineludible su incorporación para complementar las determinaciones estructurales.

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Sección 1. Clases de suelo.

Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación OE).

1. El PGOU de Constantina, clasifica el término municipal, en *suelo urbano*, *suelo urbanizable y suelo no urbanizable*. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en el Plano o.3 para el núcleo urbano.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.

Sección 2. Régimen del suelo urbano.

Artículo 2.1.2. Definición y categorías (OE).

1. Constituyen el *suelo urbano (SUr)*, aquéllas áreas o terrenos del término municipal, delimitados expresamente en el "Plano de Ordenación o.3 Clasificación del suelo", por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para

servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el PGOU establece las siguientes categorías, a efectos de la aplicación del régimen de derechos y deberes de los artículos 55 y 56 de la LOUA:

a) *Suelo urbano consolidado* (*SUrc*): Integrado por los terrenos a los que se refiere el apartado anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

b) *Suelo urbano no consolidado* (*SUrnc*): Integrado por los terrenos que la Adaptación adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

b.1. Carecer de urbanización consolidada por:
- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno instrumento equisdistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará la causa de su reconocimiento.

Artículo 2.1.3. Régimen del suelo urbano consolidado (OE).

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación de las presentes normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y avales correspondientes.

2. Las Normas establecen el plazo de edificación en suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas, y habilitará a la Administración Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

3. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán presentar proyecto con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de Ordenanza, se aplicará un plazo que se extenderá como máximo cuatro años desde la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, para la solicitud de licencia e inicio de las obras en el plazo establecido en la misma.

4. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar a la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo

de cuatro años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 2.1.4. Régimen del suelo urbano no consolidado (OE).

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos establecidos legalmente; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que las presentes Normas establezcan o prevean la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan. Este deber integra el de presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las

dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad a dicha recepción.

h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida en las Normas en los que éstas no han procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Municipal que proceda a la delimitación de la Unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación del ámbito de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Sección 4. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.5. Definición y categorías (OE).

1. Integran el *suelo urbanizable (SUz)*, los terrenos que la Adaptación Parcial adscribe a esta clase, por estar clasificados como apto para urbanizar en las NNSS originarias que se adaptan, y cumplir los requisitos del artículo 4.2. del *Decreto 11/2008* y del artículo 47 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

a) *Suelo urbanizable ordenado (SUzo)*: Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar en las NNSS originarias que se adaptan, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector.

b) *Suelo urbanizable sectorizado (SUzs)*: La AdP no delimita directamente esta categoría; no obstante, en desarrollo de los terrenos que se adscriben a la categoría del apartado c) siguiente, tendrán la clasificación de suelo urbanizable sectorizado los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, una vez que sobre los mismos (o parte de ellos) se formule y apruebe un Plan de Sectorización.

c) *Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns)*: La Adaptación integra suelo como urbanizable de esta categoría; el resto del suelo apto para urbanizar en que no procede la aplicación de las clases anteriores.

Artículo 2.1.6. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable (OE).

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A) Derechos: Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la junta de compensación.

c) En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de planeamiento, gestión y urbanización, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

B) Deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanísticas: Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a) Cuando el sistema de actuación sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes Normas; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generados por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución. La entrega de las parcelas a la Administración urbanística, se realizará libre de cargas urbanísticas.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de los trabajos de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos, previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior, debiendo participar proporcionalmente en los costes de urbanización correspondientes.

f) Costear, y en el caso del sistema de compensación, ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al proyecto/s de urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras exteriores al sector para la conexión con las redes generales de capacidad suficiente para la acometida de las demandas del mismo.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o por previsión de los convenios urbanísticos previos a la fijación del sistema, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que

mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado (OE).

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA. Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del artículo 2.1.8 siguiente.

Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbanizable sectorizado (OE).

1. Mientras con cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores de suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo siguiente.

Artículo 2.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado (OE).

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable determina que:

a) Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos, por ministerio de la ley, queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal y como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración Actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos a de aprovechamiento subjetivo.

Los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales

incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

5. De igual modo quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.

Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.10. Definición y categorías (OE).

1. Integran el *suelo no urbanizable (SNU)* los terrenos que la Adaptación Parcial adscribe a esta clase, por concurrir en los mismos los requisitos y valores que establece el artículo 46 de la LOUA.

2. En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías, cuya delimitación física se especifica en el Plano de Ordenación o.1.:

A) *Suelo no urbanizable de especial protección (SNUep)*: Se incluyen en esta subclase de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren una o varias de las circunstancias del artículo 46.1 de las LOUA, y en función de las mismas, dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

b) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. La Adaptación adscribe a esta categoría en el municipio los suelos incluidos en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla; así como aquellos elementos del territorio, en que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como las vías pecuarias, montes públicos, cauces de dominio público que discurren por SNU y el patrimonio histórico declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter *superpuesto* y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación o.2, y su regulación normativa se integra en el Título 4 de estas NNUU.

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUep-p)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA.

B) *Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr)*: Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde la Adaptación se considera necesaria la preservación del carácter rural, y por ser improcedente su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

Artículo 2.1.11. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable (OE)

1. El *suelo no urbanizable* queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general, a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 4 y 5, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de las protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU de la Adaptación Parcial.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la *Ley 2/1989, de 18 de julio,* así como a las que en su aplicación establezcan el *Plan de Ordenación de los Recursos Naturales* y el *Plan Rector de Uso y Gestión* del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Esta aplicación será sin perjuicio de las limitaciones al uso del suelo y de la edificación de las presentes NNUU o el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

3. Con carácter complementario a los apartados anteriores de este artículo integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes.

1. Facultades:

a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

f) Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

TÍTULO 3. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Sección 1. Sistemas generales.

Artículo 3.1.1. Definición y clases de sistemas generales (OE).

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por la presente Adaptación, por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. La Adaptación diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a) Sistema general de comunicaciones (carreteras, vías férreas y vías pecuarias).
b) Sistema general de espacios libres.
c) Sistema general de equipamientos.
d) Sistema general de servicios e infraestructuras.

Artículo 3.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. La Adaptación, en la integración de los contenidos de ordenación pormenorizada de las NNSS y en el planeamiento que la desarrolle, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en la Adaptación, complementado la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales. La Adaptación, ante la inconcreción de las NNSS

adaptadas, adscribe a la categoría de sistemas locales, todos aquéllos espacios o dotaciones existentes que no tienen funcionalidad general que haya justificado su adscripción a la red de sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en la Adaptación para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer instrumentos de desarrollo, y directrices de ubicación, forman parte de la ordenación estructural. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación detallada forman parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 3.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales OE).

1. Los sistemas generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina en la Adaptación.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor de la Adaptación sean de titularidad privada, cuando así se establezca, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en la presente Adaptación.

Artículo 3.1.4. Tipos de sistemas generales (OE).

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

a) Sistemas generales de interés supramunicipal.
b) Sistemas generales de interés municipal.

2. Sistemas generales de interés supramunicipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés supramunicipal a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito que excede al del municipio, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

b) La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de interés supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o convenios interadministrativos de colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

3. Sistemas generales de interés municipal:

a) Se consideran sistemas generales de interés municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio.

b) Con carácter general, la adquisición del suelo de los sistemas generales de interés municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

c) La ejecución y gestión de los sistemas generales de interés municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 3.1.5. Desarrollo de los sistemas generales (OE).

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por la Adaptación; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones de la Adaptación, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana, cambios en la clasificación del suelo, ni en la superficie asignada a los sistemas que implique modificación de los estándares.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones de la presente Adaptación, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial

y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas.

Artículo 3.1.6. Sistema general de comunicaciones (OE).

El sistema general de comunicaciones está compuesto por la red de carreteras que discurren por el municipio, red de ferrocarril, y red de vías pecuarias, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1. y o.2 de la Adaptación, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 4 de las presentes NNUU.

Artículo 3.1.7. Sistema general de espacios libres (OE)

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el entorno rural, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Son espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en el Plano de Ordenación o.4. de la Adaptación.

2. El sistema general de espacios libres (SGEL) de la Adaptación está integrado por los siguientes tipos de áreas:

a) Parques urbanos.
b) Recinto ferial.

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres resultante del modelo urbano de la Adaptación Parcial es de 7,47 m2/hab.

4. En los sistemas de espacios libres de más de 5.000 m2, no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.
b) Las destinadas a aseos públicos.
c) Las destinadas a kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los 15 m2 y una altura de una planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los 5 m2 y una altura de una planta.

Artículo 3.1.8. Sistema general de equipamientos (OE).

1. El Sistema general de equipamientos está compuesto por los terrenos, y las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en el Plano de Ordenación o.4 de la Adaptación.

2. El sistema general de equipamientos (SGEQ) está integrado por los siguientes elementos:

a) Deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
b) Educativo: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
c) Servicios de interés público y social puede comprender los siguientes usos:
-Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
- Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.
- Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

3. Compatibilidad de otros usos en el sistema general de equipamientos: En los terrenos calificados como sistema general de equipamientos, se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para

residencia comunitaria de los agentes del servicio.

4. Sustitución de usos del sistema general de equipamientos:

a) Ningún uso del sistema general de equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

b) El cambio entre usos englobados en los servicios de interés público y social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

Artículo 3.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras (OE).

1. Integran los servicios urbanos:

a) Los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, guardia civil, protección civil y similares).
b) Los relacionados con el transporte y la movilidad, como estación o apeadero de autobuses, aparcamientos públicos.
c) Mercado y abastos.
d) Recogida de residuos (puntos verdes y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares).
e) Cementerio y tanatorio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos y servicios funerarios.

2. Integran el sistema general de infraestructuras:

Los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, y las telecomunicaciones.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

Sección 1. Usos, densidades y edificabilidades globales.

Artículo 3.2.1. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales (OE).

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por la Adaptación:

a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

b) La fijación de la densidad de viviendas máxima que podrá alcanzarse en ejecución del planeamiento.

c) El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

3. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo:

a) Los usos globales incompatibles con esta clase de suelo.

b) Las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Artículo 3.2.2. Alcance de la determinación de los usos globales (OE).

1. La Adaptación determina en el Plano de Ordenación o.4., para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación

dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de densidad y edificabilidad globales.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado; siendo también de carácter estructural los umbrales límites que se fijan para caso, de extensión o de superficie edificable que la implantación de otros usos compatibles llevaría a desvirtuar la asignación de dicho uso global y, por lo tanto dichos límites no pueden superarse ni por la ordenación pormenorizada, ni por la sucesión de proyectos de edificación y de actividades que sobrepasen los mismos.

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida en las NNSS adaptadas y sus ordenanzas de edificación y uso del suelo, y al planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 3.2.3. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima (OE).

1. La Adaptación determina en el Plano de Ordenación o.4 para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable sectorizado, la densidad máxima de viviendas y de superficie edificable que podrá alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. Los Planes Parciales, Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen en estas clases de suelo, no podrán (sin innovar la ordenación estructural) superar los parámetros resultantes de la aplicación de las determinaciones de densidad y edificabilidad máxima establecidas para cada zona de uso global.

Artículo 3.2.4. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización (OE).

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa de las NNSS adaptadas, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos usos regulados en el "Título III Normas Generales de Uso" de las NNUU de las NNSS adaptadas, con los siguientes límites de carácter estructural:

2. Con cualquiera de los usos globales, aparte de los pormenorizados del mismo tipo, pueden coexistir en situación de compatibilidad, con los límites indicados para cada caso, los usos pormenorizados que se indican en el apartado 3 de este artículo, siempre que en la implantación directa a través del Proyecto de edificación y de actividad, o bien planificada a través del planeamiento de desarrollo, queden garantizadas las dotaciones necesarias de aparcamiento, de movilidad y tráfico, y las medidas correctoras procedentes, de acuerdo con los procedimientos de prevención y control ambiental de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. La ordenación pormenorizada no podrá sobrepasar los límites cuantitativos indicados, críticos en términos estructurales para desvirtuar la calificación global establecida, sin previamente modificar la ordenación estructural.

3. Compatibilidad general de los usos globales:

a) En áreas de uso global residencial, aparte de los usos pormenorizados de tipo residencial, pueden implantarse en situación de compatibilidad los siguientes:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 30 % edificabilidad total.

-Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeñas industrias y talleres de mantenimiento del automóvil. Límite 15 % edificabilidad total.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie zona.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del artículo 55 de las NNUU adaptadas:

-Industrial en cualquiera de sus tipos. Límite 35% de la edificabilidad total.

-Residencial: Límite 10% edificabilidad total.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

c) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera

de los tipos de industrial del artículo 55 de las NNUU adaptadas:

-Terciario en cualquiera de sus tipos. Límite 40% edificabilidad total.

-Residencial: Sólo con carácter excepcional en industrias de gran tamaño en las que quede acreditada la necesidad de guarda permanente de las instalaciones, que justifique la vivienda anexa a las mismas.

-Sistemas locales de equipamiento y espacios libres en cualquiera de sus categorías. Límite 40% superficie.

Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

3.2.5. Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado pendiente de ordenar se delimitan las áreas de reparto y se fija el aprovechamiento medio que a continuación se indican:

ÁREA REPARTO	ÁMBITO UEs / m2	APROV OBJETIVO (ua)	APROV MEDIO
Ar-1	UE1: 34.861,15	(*)	(**)
Ar-2	UE3: 12.020,18	(*)	(**)
Ar-3	UE4: 18.326,23	(*)	(**)

Observaciones:
(*) El aprovechamiento objetivo será coincidente con la suma de la superficie edificable lucrativa que determine el planeamiento de desarrollo para los diferentes usos y tipologías, afectados por los correspondientes coeficientes de ponderación relativa entre ellos.
(**) El aprovechamiento medio será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo que determine el planeamiento de desarrollo, entre la superficie del ámbito.

2. En el suelo urbano no consolidado de ámbitos ordenados con anterioridad a la Adaptación y pendientes de ejecución, se considerará que el área de reparto coincide con el ámbito de planeamiento, y el aprovechamiento objetivo se equiparará a la superficie edificable lucrativa total del mismo, que asigne el instrumento de ordenación o en su defecto sea deducible de la aplicación de las ordenanzas particulares de zona.

3.2.6. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. En el suelo urbanizable ordenado se establecen las siguientes áreas de reparto y aprovechamiento medio de las mismas:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sector / m2	APROV OBJETIVO (ua)	APROV MEDIO
Ar-4	Z.2: 72.221,42	68.585,00	0,9237535

Sección 3. La vivienda protegida en la Adaptación.

Artículo 3.2.7. Sobre el carácter de las determinaciones (OE).

Son determinaciones estructurantes de la presente Adaptación a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en las tablas resumen de normativa incluidas en las presentes NNUU correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial

Artículo 3.2.8. La calificación de viviendas protegidas (OE).

1. En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y Suelo* (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

3. En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 3.2.9. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la edificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

c) La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente.

d) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 3.2.10. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y en particular cuando se declarase el incumplimiento de plazos en áreas o sectores destinados a vivienda libre.

Artículo 3.2.11. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por la presente Adaptación en cada una de las fichas de los sectores y áreas con uso residencial obligados a incorporar esta reserva, tendrán el carácter de mínimo.

2. A la vista de la capacidad estructural acreditada de las dotaciones y servicios existentes, y como medida de fomento, se establece que el parámetro total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las Fichas de normativa de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 10% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes Fichas, para diversificar la oferta de tamaño medio de vivienda establecida con carácter general en dichas Fichas en 100 m2c/viv. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, sino sólo reajuste de densidad de viviendas para en la misma superficie edificable, poder establecer viviendas de tamaño más reducido para colectivos con necesidades especiales (familias monoparentales, mayores, jóvenes, etc).

Artículo 3.2.12. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas (OE).

1. La consecución de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa calificación provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras realizadas.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 3.2.13. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

Artículo 3.2.14. Concreción de reserva de vivienda protegida en la Adaptación Parcial y coeficiente de homogeneización (OE).

1. Las Unidades y Sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente en el momento de formular la Adaptación y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida, son los siguientes:

UNIDAD - SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	30% EDIFIC. MÍN VIVIEN. PROTEGIDA
UE-1	Según Plan desarrollo	30% sup edif residencial
UE-3	Según Plan desarrollo	30% sup edif residencial
UE-4	Según Plan desarrollo	30% sup edif residencial

2. El coeficiente de homogeneización del uso de vivienda protegida respecto a la de renta libre, para la misma tipología edificatoria, se establece en 0,78. Corresponde al planeamiento de desarrollo, aplicar los coeficientes correctores de las tipologías y situación concretadas en la ordenación pormenorizada, para evaluar el aprovechamiento objetivo pormenorizado para cada una de las parcelas o manzanas edificables, que permita equidistribuir en términos de rendimiento económico los aprovechamiento subjetivos asignados y el de cesión al Ayuntamiento.

Sección 4. Estándares y reglas sustantivas de ordenación.

Artículo 3.2.15. Dotaciones y estándares (OE).

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del *Decreto 11/2008*, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Plano de Ordenación o.4.

2. Los sectores y unidades en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta Adaptación Parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este articulo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión de las NNSS que se adaptan.

Sección 5. Programación y gestión de la ordenación estructural.

Artículo 3.2.16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el articulo 3.2.g del *Decreto 11/2008*, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o

determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS que se adaptan, los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y, en su defecto, los derivados de las disposiciones transitorias de la legislación urbanística aplicable.

2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4. En los supuestos de agotamiento de los plazos a los que se refieren los párrafos anteriores, por la presente Adaptación se fija un plazo adicional de un año a partir de su aprobación, para la urbanización de las Unidades o Sectores pendientes de desarrollo establecidas en la misma.

Sección 6. Evaluación ambiental en actuaciones de desarrollo de la Adaptación.

Artículo 3.2.17. Evaluación ambiental en nuevos desarrollos.

De acuerdo con lo dispuesto en el Anexo I (puntos 12.7 y 12.8) de *la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* deberán ser objeto de evaluación ambiental, los planes de desarrollo o proyectos que deriven de planeamiento general o de desarrollo que no hayan sido objeto de Evaluación de Impacto Ambiental.

TÍTULO 4. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en la Adaptación Parcial, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio.

2. También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga a un planeamiento general municipal, deban de establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis como complemento de la legislación sectorial y planificación supramunicipal, así como de aquéllos valores de su patrimonio, que desde la escala local esté motivada su preservación.

3. Las Normas del presente Título actualizan para el municipio las normas para el "suelo no urbanizable de protección especial de carácter sectorial" de los artículos 213 a 218 de las NNUU de las NNSS adaptadas, cuya legislación ha quedado desfasada por el transcurso del tiempo.

Artículo 4.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección (OE).

1. Las normas reguladas en el presente Título tienen carácter *superpuesto y prevalente* sobre cualesquiera otras determinaciones establecidas sobre su territorio de aplicación en otros Títulos de estas NNUU y, en definitiva, constituyen limitaciones adicionales sobre la propiedad, por aplicación directa de la Ley, o por la concreción de la aplicación de la misma al municipio a través de la presente Adaptación.

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NNUU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE.

Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos.

Artículo 4.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos (OE).

1. En el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 52.1.a de la LOUA, están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 17 de la Normativa del PEPMF, las solicitudes de licencia urbanística para cualquier obra o actuación que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m2 o a un volumen superior a 5.000 m3, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos o la adopción de las medidas correctoras suficientes para corregir dichos impactos. En la concesión de la licencia se podrán exigir garantías que aseguren la realización de dichas medidas correctoras.

Sección 2. Vegetación y fauna.

Artículo 4.2.2. Protección de la vegetación y fauna (OE).

1. En virtud de lo establecido en la *Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre* y en el *Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada*, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

2. Según establece el artículo 16 de la Normativa del PEPMF, será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para la instalación de cercas y vallados con fines cinegéticos, no siendo autorizables aquellos que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido, y precisándose de informe favorable de la Administración que regule la actividad cinegética. Lo mismo cabe decir en cuanto a las obras que afecten a la circulación de la pesca por los ríos y arroyos.

Sección 3. Recursos forestales y paisaje.

Artículo 4.2.3. Protección forestal y de montes públicos (OE).

1. Los recursos y aprovechamientos forestales del municipio se regularán por lo dispuesto en la siguiente legislación y planificación sectorial:

-Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por *Ley 10/2006*).
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Plan Forestal de Andalucía.

2. A efectos de lo establecido en el artículo 27 de la *Ley 2/92 Forestal de Andalucía*, los terrenos incluidos en el *Catálogo de Montes Públicos de Andalucía*, y que estén deslindados, se clasifican en el suelo no urbanizable de especial protección, en la delimitación incluida en los Planos de Ordenación o.1 y o.2.

3. Los terrenos que, en el futuro, se incluyan en dicho Catálogo, pasarán automáticamente a estar sujetos a las limitaciones al uso y la edificación establecidas para la zona forestal, prevaleciendo éstas sobre las de la zona en la que se sitúen si fuera mayor el grado de protección que establecieran.

Artículo 42.4. Protección del paisaje de masas arbóreas (OE).

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA y el artículo

15 de la Normativa del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. de la Adaptación. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

2. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, la instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, excepto los necesarios para la seguridad vial, estarán sujetos a licencia municipal, en la que se valorará su posible incidencia negativa en el paisaje, pudiendo denegarse la licencia o imponer condiciones por este motivo. Queda expresamente prohibida la publicidad apoyada o construida sobre elementos naturales como roquedo, árboles, laderas, etc.

3. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Normativa del PEPMF, en las solicitudes de licencia para la construcción de imágenes y símbolos conmemorativos en las cumbres y otros lugares especialmente visibles, o de minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos o chatarra, y otros usos que puedan generar un fuerte impacto en el paisaje, los proyectos deberán ir acompañados de un estudio paisajístico en el que se valore su incidencia en el conjunto de la cuenca visual afectada, en especial desde carreteras y caminos desde los que sean visibles.

Artículo 4.2.5. Protección especial del paisaje de la dehesa (OE).

1. La explotación forestal tipo dehesa, así como las zonas en estado más natural de los bosques de quercíneas, constituyen las expresiones más características en la conformación del paisaje rural del municipio y, aparte de a las condiciones derivadas de la legislación forestal, por la Adaptación, dentro de sus atribuciones de ordenación física, aparte de la protección genérica del artículo anterior, les otorga una protección adicional de carácter paisajístico, estableciendo determinaciones adicionales en la implantación de edificaciones, que han de prevalecer sobre las que se regulan en las condiciones particulares de cada categoría de normativa de suelo no urbanizable que se establecen en el Título 5 de estas NNUU.

2. A las áreas del municipio calificadas en el Plano de Ordenación o.2., como *"Agro-forestal (dehesa y monte adehesado)"*, les serán aplicables las siguientes condiciones de parcela mínima para implantar las edificaciones permitidas por las condiciones particulares de zona homogénea de suelo no urbanizable que corresponda según Plano de Ordenación o.1.:

a) En el caso de toda la finca esté calificada como *"Agro-forestal"*:

- El parámetro de parcela mínima para la implantación de cada tipo de edificación será afectado por el coeficiente 1,25, salvo para la implantación de vivienda vinculada a la explotación, que será de 1,50.

- La decisión sobre el lugar de implantación deberá de justificarse en el Plan Especial o Proyecto de Actuación en base a la selección de la alternativa de menor impacto visual del resultado desde las carreteras o caminos públicos de acceso, así como que la edificación se implanta en áreas libres de vegetación de la parcela, acreditado en base a cartografía detallada o fotos aéreas actualizadas.

b) En el caso de que la calificación *Agro-forestal* afecte parcialmente a la finca y la edificación se pretenda implantar en el área afectada por esta calificación, se aplicarán los siguientes parámetros reductores del coeficiente para calcular la parcela mínima:

- Si el porcentaje de la finca calificado *Agro-forestal* es superior a tres cuartos, se aplicarán los coeficientes del anterior apartado.
- Si el porcentaje es inferior a tres cuartos se aplicará el coeficiente 1,15, salvo para vivienda vinculada que será de 1,30.

Artículo 4.2.6. Publicidad exterior.

En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas del Parque Natural, de conformidad con la vigente legislación.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 4.3.1. Cauces, riberas y márgenes (OE).

1. En los cauces de los ríos, arroyos y barrancos que delimite la Administración Hidráulica en virtud de lo dispuesto en el *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*, y como mínimo en los que se delimitan en los Planos de Ordenación o.1 y o.2 de la Adaptación, así como en los terrenos inundables en las crecidas no ordinarias considerándose como tales los que delimite dicha Administración o, en su defecto, los situados en las franjas de policía de 100 metros a cada lado de los cauces definidas en dicha Ley, serán de aplicación las limitaciones a los usos y construcciones y las obligaciones en cuanto a obtención de autorización de la Administración hidrográfica que se establecen en la siguiente legislación y planificación y demás normas sectoriales de aplicación:

- *Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
- *Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.*
- *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.*
- *Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.*
- *Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.*

2. En su virtud de la legislación y planificación indicada en el apartado anterior, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces, o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, o constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, o riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores. Se exceptúan las obras de captación y canalización de aguas, construcción de presas y embalses, piscifactorías y similares, y extracciones de áridos, siempre que cumplan lo establecido en la legislación citada, instrumentos de prevención ambiental aplicables en cada caso y normas urbanísticas establecidas en este Título, y cuenten con las preceptivas autorizaciones y licencias.

3. La situación de los *cauces públicos y riberas* que discurren por el municipio de *Constantina,* a la que afecta la citada legislación de Aguas se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2 de la Adaptación que, en aplicación de la citada legislación son clasificados como *suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas.* Integran esta zona los terrenos ocupados por los cauces relevantes que discurren por el municipio y las franjas de 100 metros a cada lado de dichos cauces, en los que, independientemente de la tutela que ejerce la Administración hidráulica, se establece un régimen urbanístico de especial protección en orden a sus valores hidrológicos, ambientales y paisajísticos y a la especial fragilidad de estos espacios y en base a dicho régimen en estos espacios se podrán autorizar las siguientes construcciones, instalaciones y obras:

a) Cercas, vallados e infraestructuras vinculadas a una explotación agraria (Tipos 1.a y 1.b regulados en el artículo 5.2.3), siempre que no constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, ni riesgos para las poblaciones y aprovechamientos inferiores, ni ocupen los cauces o constituyan un obstáculo para la circulación de las aguas excepto en el caso de las captaciones de aguas y pequeños azudes al servicio de una única explotación debidamente autorizados.

b) Infraestructuras y apertura de caminos y pistas (Tipos 4.a y 4.b regulados en el artículo 5.2.6), siempre que ineludiblemente deban de atravesar estos espacios y no provoquen los riesgos u obstáculos relacionados en el apartado a).

c) Extracciones de áridos de las reguladas en el artículo 5.2.7.

d) Piscifactorías, según la regulación que se establece en el artículo 5.2.8.

e) Áreas recreativas, granjas-escuela y campamentos de turismo (Tipos 8.a, 8.c y 8.d regulados en el artículo 5.2.10), siempre que los edificios y construcciones se sitúen fuera de la zona y en ésta tan sólo se localicen los espacios libres de la instalación.

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

4. En aplicación de la legislación de Aguas, La Adaptación, sus planeamientos de desarrollo e instrumentos de ejecución, tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida en que corresponda su aplicación en

cada caso:

a) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de *cauce público* (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento). Directrices de utilización según el artículo 58 del Plan Hidrológico.

b) Se respetará la *zona de servidumbre* (banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces) para permitir el uso público regulado en el Reglamento del DPH, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del Reglamento).

c) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la *zona de policía* (banda de 100 metros): Obras que alteren sustancialmente el relieve natural; construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas; extracciones de áridos; acampadas colectivas que necesiten autorización de organismos competentes en materia de campamentos turísticos; otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento).

d) La Adaptación y sus instrumentos de ejecución y desarrollo respetarán las *áreas inundables* definidas en el sentido del artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca, para lo cual se realizará el correspondiente *estudio de inundabilidad* de la zona afectada. La Adaptación no incluye ningún desarrollo urbanístico en áreas inundables; no obstante cualquier obra o actuación en suelo no urbanizable que de acuerdo con las NNUU sea *admisible en dicho suelo previa la correspondiente autorización*, en el caso de que se encuentre dentro de la banda de 100 metros especificada en el apartado c) anterior, incorporará, para su sometimiento al trámite del apartado c) anterior, el *estudio de inundabilidad* referido.

e) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de *aguas públicas superficiales* (artículos 93 a 121; 128 a 131; 140 a 142 del Reglamento), entre ellos, el abastecimiento de poblaciones y urbanizaciones desde la red municipal (artículos 122 al 125 del Reglamento), y con sujección a las directrices del artículo 22 del Plan Hidrológico. Dotaciones según los artículos 10 a 13 del citado Plan y exigencias de calidad según artículo 35 del mismo.

f) Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para todo aprovechamiento de *aguas públicas subterráneas* con volumen superior a 7.000 m3/año (artículos 184 al 188 del Reglamento y artículo 65 del Plan Hidrológico), o se realizará la comunicación para volumen inferior a 7.000 m3/año (artículos 84 al 88 del Reglamento). En su caso, se realizará la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (DT 2ª, 3ª y 4ª Ley de Aguas). Dotaciones según artículos 10 a 13 del Plan Hidrológico y exigencias de calidad según artículo 35 del mismo.

g) Se obtendrá 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 (artículo 92 a 100 Ley de Aguas). Su ordenación y condiciones exigibles, se ajustarán a las normas previstas en los artículos 42 a 50 del Plan Hidrológico.

h) Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca para la utilización de los *embalses*, siempre que tales usos sean compatibles con la finalidad y explotación de los mismos y los criterios del artículo 14.3 del Plan Hidrológico (artículos 55 a 69; 74 y 77 del Reglamento).

Artículo 4.3.2. Embalses (OE).

En virtud de lo establecido en el artículo 14.2 del PEPMF, con independencia de las limitaciones establecidas en la legislación de aguas, a efectos urbanísticos se define una zona de protección alrededor de los embalses, de 500 metros medidos a partir de la cota de máximo embalse tal como se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.2. de la Adaptación, en la que se exigirá autorización del Organismo de Cuenca previamente a la concesión de cualquier licencia urbanística. En dicha franja, sólo se podrán autorizar las actividades y construcciones ligadas al mantenimiento y servicio del embalse y, en su caso, las instalaciones turísticas y recreativas, siempre que cumplan los criterios que establezca en su informe el Organismo de Cuenca.

Artículo 4.3.3. Protección de acuíferos (OE).

1. Serán de aplicación de las determinaciones generales de protección de acuíferos contenidas en artículo 14 de la Normativa del PEPMF, en la legislación de Aguas, y en las siguientes normas: *Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, y *Resolución de 12 de diciembre de 1997, de la Dirección General de la Producción Agraria, por la que se hace público el Código de Buenas Prácticas Agrarias de Andalucía para la protección de aguas contra la contaminación producida por nitratos de origen agrario*.

2. En todas las zonas de acuíferos del término municipal delimitadas en el Plano de Ordenación o.2., en la concesión de licencias urbanísticas se aplicarán con carácter general las siguientes protecciones establecidas por la legislación de aguas, artículo 14.3 de la Normativa del PEPMF y desde los criterios ambientales de la Adaptación en la integración de las determinaciones de la legislación aplicable para la protección de este recurso:

a) Se prohíben las instalaciones industriales, extractivas y de almacenamiento o tratamiento de residuos de todo tipo (urbanos, agrícolas tipo balsas de alpechín, ganaderos, etc.).

b) Para la autorización de cualquier otra instalación o edificación se deberá justificar mediante estudio hidrogeológico firmado por un técnico competente el establecimiento de medidas suficientes de depuración del efluente que produzca la instalación de manera que no perjudique la calidad de las aguas subterráneas.

c) Hasta tanto no se delimite por la Administración hidráulica, se considerará dicha zona como perímetro de protección de acuíferos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 56.3 de la Ley de Aguas, por lo que se exigirá autorización previa de dicha Administración para la concesión de las licencias urbanísticas a las que se refiere el párrafo anterior.

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanas que es la siguiente:

- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

~Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm^2.
- La pérdida máxima *P* permitida durante media hora:

$$P = 0{,}25x[1 + 0{,}5xJxL + 0{,}5xd]xLxd$$

Donde,
P: Cantidad de agua perdida en litros.
J: Pendiente del conducto en tanto por uno.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
d: Diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metros.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DE COMUNICACIONES Y VÍAS PECUARIAS.

Artículo 4.4.1. Protección de Carreteras (OE).

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por *Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.*
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que en el territorio municipal no hay ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la *Ley 8/2001*.

2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2 de la Adaptación.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:

3.1. *Zona de dominio público* (artículos 12 y 63 de la *Ley 8/2001*, y 66 y ss del Reglamento):

Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.

3.2. *Zona de servidumbre legal* (artículos 54 de la *Ley 8/2001* y 70 y ss de su Reglamento):

Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la *Ley 8/2001* (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)

3.3. *Zona de afección* (Artículo 55 de la *Ley 8/2001* y 73 y ss de su Reglamento):

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la *zona de no edificación*:

- Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

b) Comprendida entre la línea límite de la *zona de no edificación* y el límite exterior de la zona de afección:

- Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. La adaptación, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, *permite,* como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en los Planos de Ordenación o.3 y o.4, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo de la Adaptación, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la *Ley 8/2001*, y 137-138 del Reglamento.
b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas, deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.

5. Las determinaciones anteriores son igualmente aplicable a la Variante de la A-455 en Proyecto.

Artículo 4.4.2. Protección de vías férreas (OE).

1. La línea de ferrocarril Sevilla-Mérida, que discurre por parte del límite Oeste del término municipal, está sometida a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- *Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.*
- *Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.*

2. La situación de la línea de ferrocarril afectada se determina en el Plano de Ordenación o.2 de la Adaptación.

3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de la vía férrea que discurre por el municipio:

a) *Zona de Dominio Público:* 8 metros a cada lado de la plataforma

- Sólo podrán realizarse las obras o instalaciones necesarias para la prestación del servicio ferroviario o de servicio público de interés general.

b) *Zona de Protección:* 70 metros a partir de las aristas exteriores de la explanación:

- No podrá realizarse ningún tipo de obra, instalación o actividad que pueda ocasionar perjuicios evidentes para la seguridad del ferrocarril, o resultar incompatible con las previsiones de los planes de ampliación o variación de la línea férrea de un futuro no superior a diez años.

- Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por el órgano competente o empresa titular.

c) *Límite de edificación*: Se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

Artículo 4.4.3. Protección de vías pecuarias (OE).

1. Todas las vías pecuarias inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general a las condiciones de protección, y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La situación de las *vías pecuarias* que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1 y o.2 de la Adaptación, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, los tramos deslindados son clasificadas como *suelo no urbanizable de especial protección.*

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal de clasificación:

Denominación	Anchura legal (metros)
Cañada real de San Nicolás a Las Navas	*75,22*
Cañada real del Robledo a Lora del Río y Sevilla	*75,22*
Cañada real de la Rivera del Huéznar	*75,22*
Cañada real de Hornachuelos a El Pedroso	*75,22*
Cañada real del Pedroso a Cazalla	*75,22*
Cañada real de Sevilla	*75,22*
Cordel de Cazalla y Extremadura	*37,61*
Cordel de El Pedroso	*37,61*
Cordel del Pilarejo	*37,61*
Vereda del Enjambroso	*20,89*

Descansadero del Vicario	*387.832 m2*
Descansadero de los Porrejones	*32.018 m2*
Descansadero y aguadero de Cañuelo	*398.833 m2*

4. Cualquier nueva construcción *admisible previa autorización* cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, deberá retranquearse del límite de éstas definido en la presente Adaptación o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de veinte (20) metros en el caso de cañadas y cordeles, y diez (10) metros en veredas.

5. En tanto no se produzcan por la Administración titular de dicho dominio público (Consejería de Medio Ambiente) los actos de deslinde y amojonamiento, por la Adaptación se establece una protección cautelar adicional de una franja de terreno de las siguientes dimensiones de anchura a partir de los límites de sección legal determinados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2:

Tipo	Franja de protección cautelar
Cañada	*50 metros*
Cordeles	*30 metros*
Veredas	*20 metros*

6. La protección cautelar transitoria establecida en el apartado anterior de este artículo implica que las construcciones y vallados que se pretendan realizar en dichas franjas deberán ser informados previamente con carácter favorable por la Consejería de Medio Ambiente. Una vez producidos los actos administrativos de deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias, quedará automáticamente suprimida para el tramo deslindado la vigencia de la franja de protección cautelar del apartado 5 de este artículo.

Artículo 4.4.4. Protección de caminos rurales.

1. Todas los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, existentes o propuestos, se determinan desde la Adaptación por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cinco (5) metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

2. Las edificaciones *admisibles previa autorización* deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a cualquier camino existente o previsto en la Adaptación.

3. Aquellos caminos que no dispongan de la anchura mínima especificada, se declara expresamente su utilidad pública e interés social a efectos de la gestión del suelo necesario mediante expropiación, salvo que se acuerde su compra o permuta.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Artículo 4.5.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión (OE).

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio, están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación o.2 de la adaptación. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de *suelo no urbanizable*.

3. La Adaptación, dentro del ámbito de ordenación física que le es propio como instrumento de planeamiento territorial, establece las siguientes protecciones, para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 13 KV	10
Hasta 30 KV	15
Hasta 132 KV	20
Hasta 220 KV	25
Hasta 380 KV o más	40

4. En las franjas de protección establecidas en el apartado 3 anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.

5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zonas de que se trate.

Artículo 4.5.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

Las redes generales territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento, están sometidas a una protección mínima en una franja de terreno de cinco (5) metros de anchura a cada lado de la instalación, salvo que en los Proyectos de expropiación de las existentes se hubiere establecido una franja mayor, en cuyo, prevalecerá esta última.

Artículo 4.5.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

1. Este tipo de instalaciones están expresamente sometidas a licencia municipal.

2. Las condiciones técnicas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se determinarán por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial.

3. La instalación en suelo no urbanizable se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de esta clase de suelo.

Artículo 4.5.4. Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional (OE).

Las zonas e instalaciones militares identificadas en el Plano de Ordenación o.2, quedan sometidas al régimen de protección sectorial establecido por la *Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*, así como a su Reglamento, aprobado por *Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero*.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1. Patrimonio de interés supramunicipal.

Artículo 4.6.1. Descripción e identificación general del patrimonio inmueble protegido con carácter de ordenación estructural (OE).

1. Afectan estas normas a todos los bienes, edificios y elementos protegidos en el municipio inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, y conjunto histórico que en función del nivel de protección se clasifican en:

- Bienes de Interés General (BIC).
- Bienes de catalogación general.

2. Los bienes actualmente protegidos en el municipio, que se integran en la Adaptación con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés "supramunicipal" son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC:

-Iglesia Santa Mª de la Encarnación. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-01-1983 (BOE 05-03-1983)

-Ermita Nª Sª de la Hiedra. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 02-03-1983 (BOE 05-03-83).

-Castillo de la Hiedra. Declarado BIC en la categoría de monumento mediante resolución de 29-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo Cerro del Almendro. Declarado BIC en la tipología de monumento, mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo del Cerro del Castillo. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Castillo de la Armada. Declarado BIC mediante resolución de 25-06-1985 (BOE 29-06-1985).

-Conjunto Histórico de Constantina: Declarado BIC en la categoría de conjunto histórico, mediante Decreto 421/2004, de 1 de junio (BOJA 25-06-2004).

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, los referentes a patrimonio disperso en el término municipal; y en el Plano de Ordenación o.5, los que se encuentran en el núcleo urbano o su entorno inmediato.

Artículo 4.6.2. Legislación vigente y competencia municipal (OE).

1. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles de *Constantina* que forman parte del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación vigente en esta materia, actualmente:

- Ley Patrimonio Histórico de Andalucía (14/2007, de 26 de junio).
- Ley Patrimonio Histórico Español (16/1985, de 25 de junio).
- Desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Real Decreto 111/1986, de 10 de enero).
- Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).
- Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).

2. Conforme establece el artículo 4 de la *Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía*, el Ayuntamiento de *Constantina* podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

Artículo 4.6.3. Patrimonio arqueológico (OE).

1. Los yacimientos arqueológicos del término municipal inscritos el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, son identificados según sus coordenadas en los Planos de Ordenación o.1 y o.2. de la presente Adaptación.

2. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 50 de la *Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía*.

3. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 29.3 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del patrimonio Histórico de Andalucía*, en los suelos urbanos y urbanizables y de nuevos sistemas generales, previamente a su desarrollo se realizará prospección arqueológica superficial, donde se evalúen de forma precisa los impactos de carácter cultural, identificando los bienes inmuebles susceptibles de protección y la delimitación de sus ámbitos.

4. Se establece una zona de protección cautelar en torno a los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura, de 100 metros de radio hasta que se elabore la Carta Arqueológica de todo el término municipal y se practique una delimitación exacta de los mismos, y perímetros de protección, concretando la tipología protección o de intervención arqueológica en cada caso.

5. En los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura en suelo no urbanizable, o que pudieran catalogarse en el futuro, le serán de aplicación las siguientes determinaciones:

A) Usos compatibles.

a) Usos admisibles:

- Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario o forestal que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de la tierra (inferiores a los 40 cm), pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).
- Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.
- Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

b) Usos excepcionales, sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura:

- 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 a los artículos 2 y 43 de la LOUA, previa autorización del órgano competente.
- Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.
- En general, labores de arados profundos que superen los 40 cm de profundidad.
- Tareas de restauración ambiental.
- Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
- Trabajos relacionados con implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
- Obras e instalaciones de carácter turístico-recreativas.
- Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

B) Usos incompatibles:

- Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
- Arranque de árboles a efecto de transformación del uso del suelo.
- La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.
- Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
- Explanaciones y aterrazamientos.
- En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
- Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
- Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos de motor.

- Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierras, para su realización, ya 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 deterioro del paisaje.

C) Definición del procedimiento urbanístico respecto a la tutela de los yacimientos, desarrollando los siguientes parámetros básicos:

- Inicio del procedimiento en el Ayuntamiento con la recepción de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva, movimiento de tierras o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica.
- Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, para la tramitación de la autorización de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final, tal y como se establece en la legislación vigente: *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas* y *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía*. En esa documentación se deberá describir textual y planimetricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y su afección probable sobre el patrimonio arqueológico.
- Finaliza el procedimiento con la concesión de la licencia incluyendo, si es el caso, los condicionantes para la correcta conservación del patrimonio histórico.

6. Condiciones de protección de los yacimientos en suelo urbano y urbanizable:

A) Se establecerá en cada caso la limitación de usos por la Consejería de Cultura cuando proceda a su documentación y delimitación exactas; entre tanto se estará a lo dispuesto por estas Normas.
a) Uso establecido por la Adaptación Parcial: Yacimiento arqueológico.

b) Usos compatibles admisibles: Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.

c) Usos compatibles excepcionales, sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura:

-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 Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
-Obras e instalaciones de carácter turístico-recreativas.

d) Usos incompatibles: Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

B) Definición del procedimiento urbanístico respecto a la tutela de los yacimientos, desarrollando los siguientes parámetros básicos: Igual que el expuesto en el apartado 4.C) de este artículo.

Artículo 4.6.4. Patrimonio arquitectónico y etnológico (OE).

1. Los inmuebles, espacios o elementos del término municipal inscritos el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, relacionados en el apartado 2 del artículo 4.6.1., se identifican en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, los dispersos en el término municipal, y en el Plano o.6, los situados en el núcleo urbano y su entorno.

2. En los mismos será de obligado cumplimiento la legislación de patrimonio relacionada en el artículo 4.6.2.

3. La inscripción de un Bien de Interés Cultural puede llevar aparejado el establecimiento de instrucciones particulares y la delimitación de su entorno, en cuyo caso se refleja en los planos enumerados en el apartado 1 de este artículo.
4. Usos.

A) Inmuebles situados en suelo no urbanizable:

a) Uso establecido en la Adaptación: El original agropecuario o forestal

con la concreción tradicional en las distintas edificaciones incluidas en el ámbito de protección.

b) Usos compatibles admisibles:

- Cualquier uso distinto del original que, establecido en un proyecto de actuación, contribuya al mantenimiento del inmueble protegido y sea compatible con la clasificación y categoría del suelo no urbanizable en el que está situado.
- Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.

c) Usos incompatibles:

Cualquiera distinto del original, que pueda afectar negativamente al objeto de la protección, o sea incompatible, por la actividad o la demanda que genere, con la clasificación y categoría del suelo no urbanizable en el que está situado el inmueble protegido.

B) Inmuebles o espacios situados en suelo urbano y suelo urbanizable:

a) Uso global y pormenorizado en la Adaptación: El uso es el establecido, en cada caso, en el Plano de Ordenación o.4.
b) Usos compatibles admisibles: Los establecidos por la Adaptación en cada caso, según el uso pormenorizado al que se destina el inmueble, y siempre que contribuyan al mantenimiento del inmueble protegido en los términos establecidos en la Ley.

TÍTULO 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 5.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable (OE).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones, que de acuerdo con el artículo 2.1 del *Decreto 11/2008*, forman parte del contenido "mínimo" que debe alcanzar la Adaptación Parcial:

a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por la presente adaptación. Se regulan en el Capítulo 3 del presente Título 5.

b) La identificación y normativa de los ámbitos de *"hábitat rural diseminado"*, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de la LOUA. No procede en el caso de Constantina.

c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 4 y 5 del presente Título 5.

Artículo 5.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes

determinaciones:

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1 de la Adaptación. Se regulan detalladamente en el Capítulo 6 del presente Título 5.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 5. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, su integración en la Adaptación es imprescindible en la medida en que dimanan del régimen aplicable de la normativa del vigente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en lo sucesivo PORN), aprobado por *Decreto 80/2004*, y para la necesaria coherencia de las presentes NNUU, dado que estas normas sobre condiciones generales de usos y de implantación en suelo no urbanizable, tiene que servir de referencia en la regulación específica, tanto de las zonas de especial protección, como en las de carácter rural. La regulación integrada en la Adaptación, ajusta para el municipio de *Constantina,* la sistemática de integración urbanística de las normas del PORN, recogida en las Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable, formuladas en 2003 por las de Consejerías de Obras Públicas y Transportes, de Medio Ambiente, y el conjunto de municipios del parque Natural.

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación.

Artículo 5.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA y en desarrollo de las categorías establecidas en el Anexo III del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo no urbanizable se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada:

Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable:

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Artículo 5.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 4 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 5 y 6 de este Título 5, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación.

Artículo 5.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

a) Cercas y vallados, considerándose como tales las construcciones que separan la explotación de las fincas colindantes en orden a su delimitación o seguridad.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación, incluyendo captaciones de agua, azudes, pozos, depósitos, canales de riego, canalizaciones, conducciones, elementos de depuración de aguas, transformadores, tendidos y otras análogas necesarias para una explotación agraria.

c) Invernaderos, considerándose como tales las construcciones fijas o semipermanentes hechas a base de materiales ligeros y que no requieren cimentación, para el abrigo de cultivos.

d) Casetas para guarda de aperos, entendiéndose como tales las construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

e) Naves y almacenes vinculados a la explotación, considerándose como tales los edificios destinados a almacenaje de grano, abonos, piensos, productos fitosanitarios, productos de la explotación, maquinaria, y otros usos complementarios de la explotación, no incluyendo actividades de transformación o de comercialización de productos ni de estabulación de ganado.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas y otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación, considerándose como tales las instalaciones de estabulación de ganado o de apoyo a la actividad ganadera que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

a) Cercas y vallados: Se podrán implantar en general, siempre que cumplan las condiciones de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y se construyan con piedra a la manera tradicional, con una altura máxima de 1,5 m, setos vivos, vegetación o malla metálica transparente. En virtud de lo establecido en el artículo 16.1 del PEPMF se prohíben las cercas con finalidad cinegética que favorezcan la circulación de la fauna en un solo sentido.

b) Infraestructuras al servicio de la explotación: Las construcciones para resguardo de los pozos u otras instalaciones no podrán tener más de 5 m2 de superficie en planta ni más de 3 m. de altura total.

c) Invernaderos: Deberán distar 4 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Casetas para guarda de aperos: En las fincas de superficie igual o mayor de 10 has, se podrá autorizar una caseta para guarda de aperos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: No supere una superficie construida máxima de 15 m2, una altura total máxima de 4 metros, en caso de tener ventana sea una sola con dimensiones máximas de 30 por 30 centímetros situada a más de 2 metros de altura; y diste como mínimo 4 metros de los linderos de la finca. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

e) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 10 has, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 500 m. al suelo urbano y urbanizable; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m. a los linderos.

f) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 10 has, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo del ganado en explotaciones de ganadería extensiva que obtengan sus recursos alimenticios de la propia finca, o de establos de ganadería familiar con un máximo de 2 cabezas de ganado vacuno, 2 cabezas de ganado equino y 10 cabezas de ganado de cerda. Las instalaciones deberán guardar una distancia al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población de 500 m., de 200 m. a otros edificios principales de fincas colindantes, y de 15 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

2.2. Condiciones adicionales:

a) Las construcciones de los tipos e) y f) no podrán ocupar en total más del 1 % de la superficie total de la finca ni una superficie de suelo mayor de 2.500 m2. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas. A estos efectos, no podrán tener ventanas por debajo de una altura de 2 metros medidos a partir del pavimento interior del edificio.

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

Artículo 5.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Comprende aquellas instalaciones de carácter temporal y fácilmente desmontables, normalmente sin cimentación, ligadas funcionalmente a la construcción de la obra pública y cuyo periodo de existencia no rebase el de la actividad constructiva, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos: Son instalaciones de carácter permanente dependientes de la Administración o empresa gestora de la obra pública o infraestructura, cuya función es exclusivamente mantener su funcionalidad una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc. No se incluyen las instalaciones de servicio de dicha obra tales como estaciones de servicio, áreas de servicio, etc.

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, se justifique su necesidad y cuenten con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de

prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje del Título 4 y de la Sección 3 de este Capítulo.

Artículo 5.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

1. Se entiende como vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, a un edificio aislado de uso residencial de carácter unifamiliar, situado en una finca en la que se realice una actividad agrícola, forestal o ganadera, con una superficie proporcional a dicha actividad, cuyo promotor sea el titular de la actividad y cuya implantación sea necesaria para su desarrollo.

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante copia de la inscripción en el correspondiente régimen agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

a.2. Existencia en la finca de una explotación agrícola, forestal o ganadera con descripción de sus características y planes de explotación.

a.3. Necesidad de ubicación de la vivienda en la finca.

a.4. Inexistencia en la finca de un edificio o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: Sin perjuicio de condiciones más restrictivas de los Títulos 4 y 5 de estas Normas, 50 has en los terrenos forestales y 25 has en los terrenos agrícolas, entendiendo por tales usos la calificación del Plano de Ordenación o.2 de la Adaptación, y en caso de haberse producido cambio legal de uso, se considerarán como terrenos forestales los que tengan dicha consideración legal de acuerdo con lo establecido en el artículo 1 de la Ley Forestal de Andalucía o norma que la sustituya, y como agrícolas los dedicados a cultivos, siembras, plantaciones y otros usos agrarios o que no tengan la anterior consideración legal.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable: 1.000 m.
d) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

e) Distancia mínima a linderos: 50 m.

f) Superficie construida máxima: 10 m2 techo/ha, con un máximo de 300 m2 de techo construido por cada finca.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la zona en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 5.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Comprende las construcciones e instalaciones de los siguientes subtipos:

a) Infraestructuras: Incluye las infraestructuras de comunicaciones tales como carreteras, ferrocarriles, aeródromos y helipuertos, etc.; las infraestructuras del ciclo del agua tales como embalses, captaciones, conducciones, canalizaciones y estaciones depuradoras, etc.; las infraestructuras energéticas tales como centrales de producción de energía, líneas y conducciones para su transporte, estaciones transformadoras, etc.; las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas, estaciones repetidoras, etc.; y otras similares.

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Incluye las áreas y estaciones de servicio de las carreteras y otras instalaciones al servicio de las carreteras u otras obras públicas.

d) Instalaciones de gestión de residuos: Incluye los vertederos y otras instalaciones de gestión de residuos tal como vienen definidas y reguladas en el Reglamento de Residuos de Andalucía.

e) Edificios e instalaciones de servicios públicos: Comprende las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación por la Administración pública de los servicios de su competencia que hayan de situarse en el medio rural, tales como cárceles, cementerios, instalaciones

vinculadas a la defensa, y otras similares.

f) Edificios e instalaciones de dotaciones y equipamientos públicos: Comprendiendo los edificios e instalaciones de titularidad pública o de manifiesto interés público destinados a usos públicos de dotaciones y equipamiento tales como centros educativos, centros sanitarios o asistenciales, centros culturales o sociales, equipamientos administrativos, etc., que hayan de situarse en el medio rural.

2. Condiciones de implantación:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. En el interior del Parque Natural se prohíbe la instalación de aeropuertos y helipuertos, excepto los destinados a la defensa contra incendios y plagas y los relacionados con la red sanitaria pública. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 4.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 4 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

c) Instalaciones al servicio de las obras públicas: Se deberán vehicular mediante un Proyecto de Actuación o un Plan Especial de los definidos en el artículo 42 de la LOUA, y se adecuarán a lo que establezca el procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal.

d) Instalaciones de gestión de residuos: En el ámbito del Parque Natural se prohíben las instalaciones de almacenamiento o tratamiento de residuos radioactivos, tóxicos, peligrosos o de cualquier tipo de sustancias altamente contaminantes; así como el vertido incontrolado de cualquier clase de residuos. Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

e) Edificios e instalaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos: Se podrán autorizar las instalaciones de uso público y gestión del Parque incluidas en Planes o programas de la Administración gestora, y aquellas otras promovidas por Administraciones públicas siempre que se demuestre la necesidad de localización en este ámbito. Los edificios e instalaciones se regularán por la legislación y normativa sectorial que regule la actividad y por las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, así como por lo que establezca en su caso el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 5.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

1. Se consideran movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas todos aquellos actos y obras necesarios para la realización de actividades mineras o extractivas según las define la *Ley 22/1973 de 21 de Julio de Minas* y otra legislación sectorial de aplicación, tales como extracciones mineras a cielo abierto o subterráneas, canteras, extracciones de áridos, salinas, etc. y sus instalaciones complementarias tales como oficinas, talleres, almacenes, infraestructuras, vertederos y escombreras, etc.

2. Condiciones de implantación:

En el ámbito del Parque Natural se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones y construcciones vinculadas a las actividades extractivas, excepto las extracciones de áridos de pequeña entidad que no comporten alteraciones importantes de la topografía ni afecten a terrenos de más de 1 ha de superficie y cuenten con previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente y licencia municipal. Las extracciones se sujetarán a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y las licencias y autorizaciones, y a lo que establezca la legislación sectorial, en especial el *Real Decreto 2994/1982 de Restauración de Espacios Naturales Afectados por Actividades Extractivas*.

Artículo 5.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

1. Se consideran instalaciones agropecuarias autónomas, a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos sin incluir actividades de transformación o comercialización de productos, que no obtengan la mayor parte de los recursos para la alimentación del ganado de la propia finca o que produzcan un impacto sobre el medio ambiente que no pueda ser absorbido por los medios normales. Incluyen los siguientes subtipos:

a) Establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites que se establecen en el apartado f) del artículo 5.2.3.

b) Piscifactorías, o construcciones e instalaciones dedicadas a la cría de peces o mariscos en estanques, viveros o similares.

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 5.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

2. Condiciones de implantación:

a) Distarán como mínimo 1.000 m. del suelo urbano o urbanizable de los núcleos de población.

b) Distarán como mínimo 200 m. de otros edificios no integrados en la misma finca.

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

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

e) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.
f) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 4.

Artículo 5.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, se prohíbe la construcción de nuevos edificios para la implantación de usos industriales o terciarios, excepto cuando, si lo permiten las condiciones particulares de zona de los Capítulos 5 y 6 de este Título 5, se trate de pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.

c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 0,2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados.

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

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 4.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1., motivados por su incompatibilidad con el medio urbano, por su carácter molesto, insalubre o peligroso, o por el impacto de la

actividad en el medio urbano. Las condiciones de implantación serán las siguientes, salvo que del procedimiento urbanístico y ambiental, se dedujera la necesidad de otras más restrictivas:

a) Superficie mínima finca: 2 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de los núcleos de población: 1000 m.

c) Distancia mínima a edificios principales de otras fincas: 200 m.

d) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 3.000 metros cuadrados.

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

Artículo 5.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran edificaciones e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquellas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el suelo no urbanizable. Comprenden los siguientes subtipos:

a) Instalaciones de disfrute de la naturaleza con un grado bajo de artificialización del medio rural: Adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, áreas de pic-nic, instalaciones no permanentes de restauración, parques rurales, etc.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Comprende las instalaciones aisladas o conjuntos integrados de instalaciones para la práctica de deportes, que hayan de situarse en el medio rural.

c) Picaderos, entendiendo como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.

d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

e) Campamentos de turismo, tal como se definen en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de los Campamento de Turismo de Andalucía*. Dentro de este tipo se incluyen también las modalidades de Camping-Cortijo y de Área de Acampada definidas en el mencionado Decreto.

f) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas, tales como bares, clubes, discotecas, etc.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc. excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo de Andalucía*.

h) Instalaciones especializadas de ocio, recreo o turismo con un alto grado de artificialización del medio rural o de ocupación de suelo: Parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos, etc.

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos:

a) Áreas recreativas y otras instalaciones de disfrute de la naturaleza con un bajo grado de artificialización del medio rural: Se podrán autorizar en general.

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable del Parque, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de

edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía*, y previa valoración por la Administración del Parque de que su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirá la instalación de campamentos no vinculados a un cortijo o que superen los límites de estas modalidades, cuando se demuestre su necesidad y la imposibilidad de ubicarlos en el suelo urbano o urbanizable o fuera del Parque Natural. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

e) Ventas, restaurantes y otros edificios para usos turísticos y recreativos que no comporten alojamiento de personas: En general, sólo en edificios existentes y sus ampliaciones. Excepcionalmente se podrán autorizar en nuevos edificios siempre que se demuestre la necesidad de la implantación y la no existencia de una edificación adecuada para albergar la actividad en la zona donde se pretende realizar. Distarán como mínimo 100 m. del suelo urbano y urbanizable y de los edificios principales de otras fincas y 15 m. a los linderos.

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, solamente en edificios existentes y sus ampliaciones, y previa valoración por la Administración del Parque de que su implantación no superará la capacidad de carga de la zona en la que se sitúen. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía*, siempre que se trate de edificios aislados y se demuestre que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 20 % en las de los tipos c y d y el 30 % en las de los tipos e y f. Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) En el suelo no urbanizable del Parque Natural se prohíbe la implantación de parques de atracciones, parques zoológicos o exposiciones de animales no autóctonos en libertad, parques temáticos y otras instalaciones de fuerte impacto en el medio rural.

Sección 3. Condiciones de adecuación ambiente de los edificios.

Artículo 5.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

1. En el suelo no urbanizable del Parque Natural, en desarrollo de lo establecido en los artículos 52 y 57 de la LOUA y del PORN, los edificios, construcciones e instalaciones deberán cumplir las siguientes condiciones de adaptación al ambiente:

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 4. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 5.2.6.

c) Movimientos de tierras: Las obras de construcción de edificios o

instalaciones se adaptarán, en lo posible, a la topografía natural del terreno. Cuando ello no sea posible y sea necesario realizar movimientos de tierras, éstos cumplirán las siguientes condiciones en orden a la protección y restauración de los suelos:

c.1. Estarán sujetos a previa obtención de licencia municipal, bien dentro de la licencia del proyecto del edificio o bien en un expediente independiente si no se incluyen en dicho proyecto.

c.2. No podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 metros, ni se podrán construir muros de contención de una altura superior a 1,50 metros.

c.3. En el proyecto se resolverá dentro de la finca la circulación y evacuación de aguas pluviales, no pudiendo verterlas sin autorización a fincas colindantes.

c.4. En virtud de lo establecido en el artículo 17 del PEPMF y artículo 21 del PORN, el proyecto o solicitud de licencia deberá ir acompañado de los estudios y medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia o corrección de los impactos sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo, debiendo denegarse la licencia si no se justifican debidamente estos extremos, y pudiendo exigirse garantías económicas que aseguren la realización de las actuaciones correctoras.

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 4 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Título 4. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir subterráneas por el camino de acceso a la edificación, excepto cuando ello comporte un coste desproporcionado, en cuyo caso deberán minimizar el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 5.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

e) Condiciones tipológicas y estéticas: En el suelo no urbanizable los edificios deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, y armonizar con la arquitectura popular preexistente. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

e.1. Los edificios tendrán la condición de aislados y todos sus paramentos verticales se deberán tratar como fachadas, prohibiéndose las paredes medianeras.

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

e.3. La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de las construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas y con pendiente no superior al 30 %. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será la teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible o económicamente resulte desproporcionado, en las que se podrán utilizar otros materiales homologados. Se prohíbe la utilización de materiales de acarreo en los edificios o construcciones.

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las

edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

e.5. Para poder autorizar, con carácter excepcional, edificios en los que se adopten soluciones arquitectónicas, de composición, de materiales o de colores distintas de las definidas en los apartados e.3 y e.4, el proyecto deberá justificar de manera exhaustiva su integración en el entorno y su armonización con la arquitectura popular preexistente, incluyendo la documentación gráfica y estudios necesarios para poder valorar estos extremos.

e.6. Para la colocación de las instalaciones técnicas al servicio de la edificación tales como antenas receptoras de radio o televisión vía satélite, instalaciones de energía solar y similares, así como depósitos de agua, gas o carburantes e instalaciones de climatización, se tendrán en cuenta las recomendaciones de integración paisajística.

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 4.

f) Condiciones constructivas: Los edificios en suelo no urbanizable cumplirán toda la normativa sobre acciones en la edificación, materiales de construcción, instalaciones, seguridad, aislamiento térmico y acústico, higiene, barreras arquitectónicas, código técnico, normas tecnológicas y otras aplicables a los edificios en general. Se tenderá a aplicar las soluciones técnicas más acordes con la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental.

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de piedra de 1,5 metros de altura como máximo o setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado. No obstante, se permitirá el cerramiento de los terrenos circundantes a un edificio o instalación autorizado, en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por dicho edificio, con un cerramiento de fábrica maciza hasta 1,5 m. de altura y de reja, empalizada, malla, seto u otros materiales transparentes hasta 3 m. de altura máxima; o, excepcionalmente, de cerramientos macizos hasta esta altura en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección o seguridad. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 4 para las zonas de protección del paisaje.

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Título 4 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 4.

Sección 4. Obras en edificios existentes

Artículo 5.2.12. Obras en edificios existentes.

1. En el suelo no urbanizable, se podrán realizar obras en los edificios existentes, legales y adecuados al planeamiento, clasificándose para ello en los siguientes tipos:

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén declarados Bien de Interés Cultural o incluidos o en fase de inclusión en el Catálogo Andaluz del Patrimonio Histórico.
b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades tradicionales de la Sierra Norte de Sevilla.

c) Otros edificios existentes en el momento de aprobación de estas Normas.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 4.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de las Secciones 3, del Título 4 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el planeamiento municipal. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), para poder realizar obras de conservación, rehabilitación, reforma o ampliación se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 según el uso que se piense dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 4 y las normas de la zona en la que se sitúe el edificio.

Sección 5. Intervención en la edificación y uso del suelo y desarrollo de la Adaptación en suelo no urbanizable.

Artículo 5.2.13. Licencias y autorizaciones.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, artículo 1 del RDU y artículo 8 del PEPMF, en el suelo no urbanizable estarán sujetos a licencia urbanística municipal los actos siguientes:

- Los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- Las obras de vialidad, infraestructuras y servicios.
- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición salvo el supuesto de ruina física inminente.
- La ocupación y la primera utilización o, en su caso, apertura de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.
- Las actuaciones en masas arbóreas o árboles aislados que sean objeto de protección por el Plan.
- Instalación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales e instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticas como terrestres.
- Vertederos y depósitos de residuos y desechos.
- Obras para la realización de captaciones de agua.
- Construcción de monumentos, imágenes y símbolos conmemorativos.
- Y los demás actos que señalen las presentes NNUU.

Artículo 5.2.14. Licencias urbanísticas: competencias y procedimiento.

1. En el suelo no urbanizable, las solicitudes de licencias urbanísticas se presentarán ante el Ayuntamiento, acompañadas de la siguiente documentación:

A) Identificación del promotor o promotores.
B) Situación de la obra y delimitación de los terrenos afectados en plano a escala mínima 1:10.000.
C) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos y utilización agraria u otras.
D) Proyecto técnico, o si no es exigible documento en el que se definan de manera suficiente los actos que se pretende realizar, que además de la documentación establecida para las obras en suelo urbano, contendrá la definición del uso que se pretende dar al edificio, la justificación del emplazamiento, la descripción de las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y las medidas correctoras para garantizar su

adaptación al medio, las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se pretendan implantar así como el certificado de potabilidad en el caso de abastecimiento autónomo, y los plazos y fases de ejecución para la realización de las obras.
E) Autorizaciones administrativas que sean exigibles en virtud de la legislación específica.
F) Cuando se trate de actos relativos a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación, de las que se definen en el artículo 7.2.5. o a Actuaciones de Interés Público del artículo 42 de la LOUA, se requerirá la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial tal como se regula en el artículo 43 de la LOUA.

2. Previamente a la concesión de licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación, se precisará autorización de la Consejería de Medio Ambiente, para lo cual el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería, en el plazo de 15 días, la documentación a la que se alude en el apartado 2, junto con su informe urbanístico. La Consejería evacuará informe que vinculará si fuera denegatorio y remitirá el expediente al Ayuntamiento, en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en dicha Delegación. Transcurrido este plazo sin que se notifique informe alguno, el Ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del expediente.

4. Una vez obtenida la autorización a la que se alude en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, si procede, seguirá la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento general establecido por el planeamiento municipal para el suelo no urbanizable, incluyendo la aprobación del correspondiente Plan Especial ó Proyecto de Actuación previamente al otorgamiento de la licencia cuando se trate de edificios para vivienda unifamiliar o de Actuaciones de Interés Público, y en su caso la formalización de las prestaciones compensatorias, garantías y otras condiciones que se definen en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

CAPÍTULO 3. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Sección 1. Ámbito y definiciones.

Artículo 5.3.1. Ámbito de aplicación (OE).

Las Normas contenidas del presente Capítulo serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en esta Adaptación.

Artículo 5.3.2. Definición de núcleo o asentamiento (OE).

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos de la presente Adaptación, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: Red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.3.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos asentamientos o núcleos urbanos no planificados, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. La presente Adaptación establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

Artículo 5.3.4. Segregaciones de naturaleza rústica (OE).

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria técnica y económicamente viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.3.5. Parcelaciones de fincas (OE).

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 2 hectáreas en regadío y 3,50 hectáreas en secano. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas. La declaración de innecesariedad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de inedificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NNUU, por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

4. En virtud de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA, no se podrá autorizar o inscribir escritura pública alguna de actos de división o segregación de terrenos en el suelo no urbanizable, si no se aporta la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Asimismo, los Notarios y Registradores deberán inscribir o anotar en las escrituras y en el Registro de la Propiedad las condiciones relativas a carácter indivisible o inedificable de las fincas resultantes, condiciones de las posibles edificaciones e instalaciones u otras que figuren en la mencionada declaración.

5. La Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por tratarse de suelo no urbanizable, se solicitará por el interesado al Ayuntamiento y tendrá el mismo contenido y tramitación que la licencia de parcelación en suelo urbano o urbanizable. En el acto de otorgamiento el Ayuntamiento comprobará si la división o segregación cumple las condiciones de no constitución de parcelación urbanística y otras establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable, y hará constar las condiciones a la división, el uso y la edificación de las fincas resultantes que establezca el planeamiento, y en su caso su carácter indivisible o inedificable.

Artículo 5.3.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (OE).

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios o forestales en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones de viarios públicos de cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que estas NNUU establecen para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h) Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Sección 3. Limitaciones a la Implantación de infraestructuras y servicios Urbanísticos.

Artículo 5.3.7. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos (OE).

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
b) Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano o de las implantaciones autorizadas.
c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por la presente Adaptación.

Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Artículo 5.3.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones (OE).

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones de previa licencia y autorización que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.3.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación (OE).

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
d) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida en alguna de ellas de ellas superior a los 100 m2 construidos.

Artículo 5.3.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas (OE).

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 5.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l) (OE).

1. Por la presente Adaptación Parcial, en cumplimiento de los criterios reglados de clasificación de suelo no urbanizable para dicho instrumento, del artículo 4.3 del *Decreto 11/2008*, y de los criterios de clasificación del artículo 46.2 de la LOUA, se limita a la integración con la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" (SNUep-l),* de la concreción para el municipio del régimen de protección de *"los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial"*.

2. La Adaptación delimita en el Plano de Ordenación o.1, las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

2.1. Clasificación de SNUep-l, motivada en base a legislación e instrumentos de planificación, que implican una zonificación sistematizada del territorio con implica limitaciones directas de usos y de edificación y regulación integrada básica de la capacidad de acogida por áreas, cuyo régimen de protección primario, prevalece sobre el planeamiento urbanístico y se complementa con el de las afecciones del resto de la legislación sectorial que

pudieran ser más restrictivas. Esta zonificación incorpora:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de espacios naturales (Ley 2/1989): Integra en la Adaptación la zonificación, en lo que afecta al municipio, del régimen de la zonificación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, aprobado mediante *Decreto 80/2004*. Y las siguientes subzonas:

a) Zonas de reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro.

b) Zonas de reserva del parque Natural (A)

c) Zonas de regulación especial (B):

-Zonas forestales de elevado interés ecológico (B1).

-Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2).

d) Zonas de regulación común del Parque Natural (C).

2.2. Clasificación de SNUep-l, motivada en base a legislación que aporta protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece el régimen de "suelo no urbanizable de especial protección" y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. La Adaptación integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas se integra en el Título 4:

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de montes.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias. Dicho régimen se aplica exclusivamente a las vías pecuarias deslindadas. En tanto no se produzca el deslinde la clasificación es de suelo no urbanizable protegido por planeamiento urbanístico.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico.

2.3. Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dicho concepto se integra en las presentes NNUU en el Título 4 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

-Carreteras.
-Vías férreas.
-Infraestructuras territoriales.
-Instalaciones militares.

2.4 Las normas aplicables a las distintas subcategorías de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de "suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico", siendo ambas protecciones complementarias.

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por Legislación específica de espacios naturales.

Artículo 5.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A). Monumento Natural Cerro del Hierro (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende el enclave declarado Monumento Natural Cerro del Hierro dentro de los terrenos de Parque natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "A" por el PORN.

2. Al Monumento Natural Cerro del Hierro le es aplicable el régimen general de protección del *Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación desarrollo de la figura de Monumento natural en Andalucía*, y del *Decreto 250/2003, de 9 de septiembre, por el que se declaran determinado Monumentos Naturales de Andalucía* y que en concreto para el Cerro del Hierro establece las siguientes normas particulares:

2.1. Instrumentos de planificación.

La gestión del Monumento Natural se adecuará a los instrumentos de planificación vigentes, en particular, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, así como a los instrumentos de protección del patrimonio

histórico.

2.2. Actividades no compatibles.

Se consideran incompatibles con la conservación del Monumento Natural las siguientes actividades:
a) La circulación rodada libre y las prácticas de cross en todas sus modalidades.
b) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas del Monumento y, en especial, las actividades mineras.
c) La instalación de infraestructuras de nueva construcción para uso turístico o residencial.
d) La colocación de carteles y anuncios publicitarios, salvo los autorizados.
e) La tala o eliminación de elementos vegetales, excepto los estrictamente necesarios en las labores de restauración y mantenimiento.
f) La recolección de rocas, minerales y fósiles, salvo para la realización de proyectos de investigación debidamente autorizados.

2.3. Actividades tradicionales.

La práctica de actividades deportivas como la escalada y el senderismo, según lo establecido en la normativa vigente en esta materia.

2.4. Aprovechamientos ganaderos.

a) Los aprovechamientos ganaderos se consideran compatibles en el ámbito del Monumento Natural, debiendo realizarse de manera equilibrada, siempre que no sobrepase el límite del sobrepastoreo.
b) Se determinarán las zonas donde sea posible el tránsito de ganado, de forma compatible con la conservación del Monumento Natural.

2.5. Restricción de acceso.

En el caso que se considere necesario para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger o por el riesgo que comporte su visita, se podrá restringir el paso a las áreas del Monumento Natural que se estimen oportunas.

2.6. Actuaciones.

La Consejería de Medio Ambiente promoverá y, en su caso, llevará a efecto:
a) La adecuación y señalización detallada de los senderos.
b) La habilitación periódica de las medidas necesarias para la recogida de basuras y desechos sólidos en general, con especial consideración en época de máxima afluencia.
c) La adopción de las medidas necesarias para la adecuada vigilancia del Monumento Natural.

2.7. Equipamientos.

a) Las Administraciones competentes impulsarán la dotación de un equipamiento de uso público y el establecimiento de circuitos de interpretación, dando prioridad a la rehabilitación de infraestructuras existentes, recuerdo de las actividades mineras.
b) El elevado número de visitas que soporta el Monumento requiere de la habilitación de un espacio para aparcamiento de turismos y autobuses, con la suficiente capacidad para soportar la presión en épocas de máxima afluencia; así como una zona de recreo y esparcimiento.
c) También se potenciará la posibilidad de la adecuación de las antiguas viviendas de la época minera al objeto de realizar un museo minero o bien un centro de acogida de visitantes, de conformidad con la Consejería de Cultura.

2.8. Tratamientos silvícolas.

Los tratamientos silvícolas sobre la vegetación boscosa existente en el ámbito del espacio protegido deberán estar supervisados por la Consejería de Medio Ambiente.

2.9. Criterios para la gestión.

La gestión del Monumento Natural se orientará hacia:
a) La promoción y difusión de los valores naturales, culturales y paisajísticos.
b) El establecimiento de un Plan de Evacuación sanitario y un puesto de primeros auxilios, para poder hacer frente a una urgencia o accidente, al menos durante la época de mayor afluencia.
c) La adopción de las medidas y elementos de seguridad necesarios.
d) La elaboración de un plan de prevención de incendios, especialmente para la vegetación de la ladera noreste.
e) La protección y regeneración de los valores botánicos, faunísticos y paisajísticos presentes en el mismo.
f) La limpieza y adecentamiento del espacio protegido, con la retirada de basuras y escombros."

3. Supletoriamente, en lo no regulado en el apartado 2 de este artículo

será aplicable el régimen de las Zonas de Reserva del parque Natural (A), del artículo 5.4.3 siguiente.

Artículo 5.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Reserva del Parque Natural (A) (OE).

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos de Parque natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "A" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 de la presente Adaptación. Son suelos que albergan unos valores ambientales excepcionales, que en el municipio coinciden con pequeños enclaves de bosque de galería de la rivera del Huéznar, y enclaves de mayor valor ecológico del entorno del Cerro del Hierro y de Montenegrillo, en los que el PORN establece que los usos y actividades se supeditan al objetivo prioritario de protección de estos valores.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas, salvo en el área de compensación ecológica de la presa de los Melonares.
d) Las actividades de educación ambiental.
e) Las actividades científicas.

2. Usos y actividades incompatibles:

a) Los cambios de uso del suelo, salvo aquellos que puedan originar una mejora de los valores naturales territoriales.
b) El establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras, salvo las viarias de carácter público y territorial y la instalación de líneas eléctricas de transporte o distribución que ineludiblemente deban realizarse.
c) La instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos excepto aquellos de la Consejería de Medio Ambiente que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no suponga deterioro del paisaje.
d) Cualquier tipo de construcción o edificación, de carácter temporal o permanente, a excepción de las ligadas a las obras públicas y que tengan carácter temporal.
e) La eliminación de especies arbóreas o arbustivas autóctonas, a excepción de los tratamientos selvícolas de conservación, mantenimiento y mejora de la vegetación.
f) Los aprovechamientos ganaderos o cinegéticos que impidan la regeneración natural de las masas, y que no estén reguladas por un proyecto de ordenación, plan técnico o un plan de manejo ganadero de la finca.
g) El levantamiento de nuevos cercados cinegéticos.
h) Los movimientos de tierra y actuaciones que conlleven la transformación de las características fisiográficas de la zona, exceptuando las tareas propias para la prevención de incendios, la reparación de caminos y sendas necesarias para los aprovechamientos tradicionales y las actividades de investigación, didáctica, uso público y vigilancia.
i) Las actividades de uso público en los barrancos del río Viar y en el Área de Compensación Ecológica de la Presa de Los Melonares.
j) Las actividades de orientación, el globo aerostático y las actividades náuticas.
k) Las nuevas actividades de investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos.
l) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 5.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de elevado interés ecológico del Parque Natural (B1) (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos de Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "B1" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 de la presente Adaptación. Constituyen en el municipio las áreas más inmediatas a las zonas de reserva de la rivera del Huéznar, así como el área general de Montenegrillo y, por lo tanto una zona de cautela para limitar los factores de riesgo sobre la misma.

1. Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.

e) Las actividades científicas.
f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. Usos y actividades incompatibles:

a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 5.4.5. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental del Parque Natural (B2) (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos de Parque natural Sierra Norte de Sevilla, zonificados con dicha categoría y clave "B2" por el PORN, y literalmente integrada la delimitación de dicho instrumento en el Plano de Ordenación o.1 de la presente Adaptación. El valor fundamental a preservar en esta zona es la cobertura forestal actual, en especial y el paisaje de la dehesa y monte adehesado, en los que prevalecerán las normas del Capítulo 2 del Título 4.

1. Usos y actividades compatibles:

a) Los aprovechamientos forestales.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
c) Las actividades cinegéticas y piscícolas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
e) Las actividades científicas.
f) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. Usos y actividades incompatibles:

a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo para las Zonas A.
d) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los criterios de la Directrices de Coordinación Urbanística del Suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural y el artículo 5.3.8. de la normativa del PORN, en esta zona se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

3.1. En áreas de usos forestales determinadas en el Plano de Ordenación o.2., prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje de la dehesa y monte adehesado, prevaleciendo lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU, así como la Norma 5.3.1 del PORN, Legislación Forestal y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

a) Cualquier cambio de uso forestal por otro de menor valoración ecológica según el citado Plano o.2, o el cambio a uso agrícola requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 2 del presente Título 5 de estas NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía o fotografía aérea actualizadas, que la edificación y actividades se sitúa en los huecos de la vegetación existente.

3.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, en especial en las áreas libres de vegetación de la dehesa, podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e

implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 de este Título:

a) Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

b) Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas.

c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria.

d) Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c).

f) Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

g) Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural: Todas excepto la h).

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

Artículo 5.4.6. Suelo no urbanizable de especial protección de las Zonas de Regulación Común del Parque Natural (C). (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
f) Las actividades científicas.
g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

4. De acuerdo con los criterios de las Directrices de Coordinación Urbanística del Suelo no urbanizable de los municipios del Parque Natural y el artículo 5.3.8. de la normativa del PORN, en esta zona podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 5 de estas NNUU.

CAPÍTULO 5. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 5.5.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p) (OE).

1. Por la presente Adaptación Parcial, en cumplimiento de los criterios reglados de clasificación de suelo no urbanizable para dicho instrumento, del artículo 4.3 del *Decreto 11/2008*, y de los criterios de clasificación del artículo 46.2 de la LOUA, se limita a la integración con la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística" (SNUep-p),* de la concreción para el municipio del régimen de protección del Catálogo y normativa del PEPMF. Asimismo la Adaptación integra un ámbito fuera del Parque Natural protegido por las NNSS.

2. La Adaptación delimita en el Plano de Ordenación o.1, las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico:

a) Sierra Morena Central (CS-1): Complejo serrano de interés ambiental.

b) Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1).

c) Rivera del Huéznar (RA-2): Complejo ribereño de interés ambiental.

d) Áreas forestales de Los Granadillos.

3. En los supuestos de superposición de estas áreas con las clasificadas como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", ambas normativas son "complementarias".

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Artículo 5.5.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Sierra Morena Central (CS-1)" (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos serranos de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como *"espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.

b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

c) Los parques de atracciones.

d) Aeropuertos y helipuertos.

e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.

f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

-No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
-No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
-No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
-Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

En ambos casos será preceptivo con la documentación de proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes

según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

-La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km. del núcleo de población.
-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para vivienda se encontrara en espacios protegidos.
-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental."

Artículo 5.5.3. Suelo no urbanizable de especial protección "Cerro del Hierro y Montenegrillo (PE-1)" (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados *"parajes naturales excepcionales"* por el PEPMF, que se definen como *"espacios de singular valor ecológico, ya sea en atención a las características de su biocenosis o las del medio inerte. Sus complejos bióticos van de progresivos a climáticos, suponiendo tales ecosistemas componentes excepcionales dentro del contexto provincial o regional. Habida cuenta del interés naturalístico que comportan han de ser excepcionalmente preservados frente a cualquier actividad o actuación susceptible de alterar o degradar sus características"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles de cualquier naturaleza y funcionalidad que impliquen transformación del uso del suelo y en especial aquellas que puedan afectar a algunas de las especies que motivaron específicamente la protección: encina, alcornoque, roble, quejigo, madroño.

b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

3. Se consideran usos compatibles en estos espacios:

a) Las adecuaciones naturalísticas y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstas en el Plan o Proyecto específico, que se tramitará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión urbanística (debe entenderse sustituido por artículo 42 y 43 de la LOUA), previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.

b) Las obras de protección hidrológica debidamente autorizadas por el organismo competente previa realización de Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las cercas, vallados y cerramientos cinegéticos de acuerdo a la regulación establecida en la Norma 16 del PEPMF y previo informe a la A.M.A (debe entendrse sustituido por Consejería de medio Ambiente).

Artículo 5.5.4. Suelo no urbanizable de especial protección "Rivera del Huéznar (RA-2)" (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos ribereños de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como "*ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque de galería"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.

c) Las piscifactorías y similares.

d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración

en general de nueva planta.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles, integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f) del PEPMF.

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h) del PEPMF.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23 del PEPMF. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la CPOTU.

Artículo 5.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección "Áreas Forestales de Los Granadillos" (OE).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., que integran en la Adaptación una zona protegida por las NNSS adaptadas fuera del Parque Natural Sierra Norte, al Este del término municipal, en el entorno de los arroyos Guadalbacar y del Moro.

2. Ordenación: Según se comprueba de la cobertura vegetal actual (Plano o.2) se trata de de un suelo equiparable en cuanto a su valor ecológico a las "Zonas Forestales de singular valor paisajístico y ambiental (B2)", reguladas en el artículo 5.4.5 de estas NNUU, por lo que su ordenación se remite a dicho artículo, con la única salvedad de que al estar fuera del Parque Natural, no está sometido al régimen administrativo de autorizaciones del mismo, sino al régimen general del suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística.

CAPÍTULO 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Artículo 5.6.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

Por la presente Adaptación Parcial, en cumplimiento de los criterios reglados de clasificación de suelo no urbanizable para dicho instrumento, del artículo 4.3 del *Decreto 11/2008*, se establece sólo una subcategoría de "suelo no urbanizable de carácter rural", coincidente con todo el suelo clasificado en esta categoría y delimitado en el Plano de Ordenación o.1. y que se corresponde con la clasificación de "suelo no urbanizable normal" de las NNSS adaptadas.

Artículo 5.6.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de la sección anterior de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 5.

Artículo 5.6.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.

2. Usos y actividades compatibles:

a) Las actividades cinegéticas y piscícolas.
b) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.
c) Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
d) Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.
e) Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.
f) Las actividades científicas.
g) La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.
h) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

-Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales de esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 5 de estas NNUU.

DISPOSICIONES FINALES.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

Las remisiones a la legislación urbanística realizadas por las disposiciones de las NNUU que permanecen vigentes del documento de NNSS adaptado, tras la aprobación definitiva de la presente Adaptación, deben entenderse realizadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo las remisiones a la legislación sectorial deben de entenderse realizadas a las leyes en vigor en cada momento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.

En todo lo no previsto en la presente Adaptación, así como en las disposiciones de las NNUU de las NNSS adaptadas declaradas vigentes, relativas a la regulación de usos en suelo no urbanizable, será de aplicación supletoria el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, y la normativa del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogados los preceptos de las Normas Urbanísticas de las NNSS objeto de Adaptación, así como aquéllas disposiciones de los instrumentos que la hayan desarrollado, que entren en contradicción con las disposiciones establecidas en el presente Anexo de Normas Urbanísticas. No obstante, cuando la contradicción no sea total, se tratará de optar por una interpretación armonizadora de ambas regulaciones.

Constantina, 21 de diciembre de 2009

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

PARTE II-B. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE NORMATIVA DE LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DE LA ADAPTACIÓN.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO EN LAS QUE SE MANTIENEN LAS CONDICIONES DE LAS NNSS Y SU PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC. PORMEN	SUP. GLOB Y SG	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2)					OBSERVACIONES
	UEs	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL	VP	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUrc	UE-2a	12.861,95	Resid EX-PI		7.847,00	5.434,02	57		2.541,48				2.473,47	ED AD 27-03-2000
SUrnc	UE-2b	10.984,53	Resid EX	10.984,53		6.860,00	49		1.098,45			823,2		ED AI 18-01-2007
SUrc	UE-5	8.907,12	Resid EX-PI		8.330,02	2.498,64	10		474,11				102,66	ED AD 25-09-1996
SUrc	UE-6	2.682,68	Resid CH-3		2.279,80	1.619,80	8						402,88	Ejecutadas 8 viviendas y hotel antes de AD NNSS-94
SUrc	UE-7	19.161,55	Resid EX-PI		10.214,80	9.228,05	76		2.756,57			989,18	5.201,00	Mod NNSS AD 9-6-2005
SUrnc	UE-8	27.234,78	Resid EX-PI		15.795,20	9.812,37	100		2.403,76				13.391,44	ED AD 24-11-04
	TOTALES	81.832,61			44.466,82	35.452,88	300	0	9.274,37			1.812,38	21.571,45	

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON CONDICIONES REAJUSTADAS POR LA AdP.
(Se establece reserva de superficie edificable mínima para vivienda protegida y se concretan las reservas dotacionales del artículo 17 de LOUA)

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC. GLOBAL	SUP. GLOB	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº	CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2) ADAPTADOS A ART. 17 LOUA (**)			OBSERVACIONES
	UE / Sector	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL + VP	E. LIBRES	DOCENTE + DEPORTIVO + SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUrnc	UE-1	34.861,15	Resid EX-4	34.861,15	Según P Parcial	(*)	100	3.486,12	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/1 año
SUrnc	UE-3	12.020,18	Resid EX-4	12.020,18	Según P Parcial	(*)	50	1.202,02	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM/ 1 año
SUrnc	UE-4	18.326,23	Resid EX-4	18.326,23	Según P Parcial	(*)	72	1.832,63	(**)	Según PP	PP-PU-PR/CU-COM /1 año
	TOTALES	65.207,56					222	6.520,77			

OBSERVACIONES:

(*) La superficie edificable será la que resulte del instrumento de ordenación pormenorizada y, de la que se destine a uso residencial, como mínimo el 30% se destinará a vivienda protegida.

(**) Se cumplirán los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA siguientes:

-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m2/s por cada 100 m2 edificables, o el 10% del ámbito si fuera mayor.

-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m2/s por cada 100 m2 edificables.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUzo)

CL	ÁMBITO	SUPERFICIE	CALIFIC.	SUP. GLOB	SUP. PORMEN	EDIFIC.	VIVIENDAS nº		CESIONES DE SISTEMAS LOCALES (m^2)					OBSERVACIONES
	Sectores	m^2		m^2s	m^2s	m^2t	VL	VP	E. LIBRES	DOCENTE	DEPORTIV	SIPS	VIARIO	Desar./S.Act/Programa
SUzo	Z.2 Vallehondo	72.221,42	Industrial Terciario		31.196,45 7.024,96	40.555,39 9.343,20			7.428,34		1.484,96	1.507,03	25.604,26	PP (AD 26-03-2001) Incumplido Plan Etapas PP Plazo adicional 1 año
	TOTALES	72.221,42		0	38.221,41	49.898,59	0	0	7.428,34			1.507,03	25.604,26	

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUzns)

CL	ÁREAS	SUPERFIC. ÁREA m^2	USOS GLOB INCOMPATIB	SUP. SG INCLUID m^2	SUP. ZONA m^2	SUP. MAX EDIFIC. m^2t	Nº. MAX VIVIENDA	RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	REQUISITOS PARA EL DESARROLLO (*) Clasificación hasta sectorización	OBSERVACIONES Desarrollo/Pioridad
SUzns	Z.1	433.658,62	Industrial		433.658,62	Según PS	Según PS	56.619,70	Pueden activars cumpliendo límites POTA SNUcr	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
SUzns	Z.3	58.879,02	Industrial		58.879,02	Según PS	Según PS	13.750,00	Puede activarse cumpliendo límites POTA SNUcr	PS-PP-PU-PR El PS determinará los SG adicionales en función de los usos globales
	TOTALES	492.537,64			492.537,64					

OBSERVACIONES:

(*) CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

-Usos globales incompatibles: Los que se establecen en el cuadro anterior para cada área delimitada de esta clase de suelo.

-Condiciones para proceder a su sectorización: Podrá procederse a la sectorización en cualquier momento a partir de la aprobación definitiva de la AdP, con el único condicionante de que el suelo que se pretenda sectorizar cumpla los límites de la Norma 45 del POTA.

-Sistemas generales: -Espacios libres: Hasta 1.064 viv, cubiertos por el modelo de la AdP. A partir de dicha cifra 7,47 m2/hab.
-Resto de SG: Deberán mantenerse o mejorarse los estándares de la AdP.

-Sistemas locales: Se deberán mantener como mínimo los estándares de la LOUA siguientes:

-Sistema de espacios libres: Mínimo de 18 m2/s por cada 100 m2 edificables, o el 10% del ámbito si fuera mayor.

-Docente + deportivo + SIPS: Se establece una reserva mínima del conjunto de 12 m2/s por cada 100 m2 edificables.