



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 2 de junio de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pruna (Sevilla) (Expte. SE/388/99) aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de abril de 2007 (BOJA núm. 148 de 27.7.2007).

114

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 19 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 22 de abril de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, junto con el contenido de su articulado.

176

Número formado por dos fascículos

Jueves, 17 de julio de 2008

Año XXX

Número 142 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pruna (Sevilla) (Expte. SE/388/99) aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 20 de abril de 2007. (BOJA núm. 148 de 27.7.2007).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública las Normas Urbanísticas y Anexos del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pruna (Sevilla) (Expte.: SE/388/99) aprobado definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 20 de abril de 2007, cuya Resolución fue publicada en el BOJA núm. 148 de 27 de julio de 2007.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 9 de julio de 2007, y con el número de registro 2.210, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Las Normas Urbanísticas y Anexos del referido instrumento de Planeamiento (Anexo I)

ANEXO I

ÍNDICE

TÍTULO I. PRELIMINAR

Capítulo 1.º: Naturaleza, alcance y documentos.

- Artículo 1. Naturaleza jurídica.
- Artículo 2. Ámbito territorial y alcance.
- Artículo 3. Vigencia.
- Artículo 4. Cambios por alteración, adición o supresión en el contenido de este Plan General.
- Artículo 5. Relación e incidencia con la anterior delimitación.
- Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General.
- Artículo 7. Normativa de obligado cumplimiento.
- Artículo 8. Documentación y criterio de interpretación de este Plan General.

Capítulo 2.º: Régimen urbanístico del suelo.

- Artículo 9. Clasificación del suelo.
- Artículo 10. Calificación del suelo.
- Artículo 11. Sistemas.
- Artículo 12. Clases y tipos de los sistemas generales.

- Artículo 13. Zonas.
- Artículo 14. Tipos de zonas.

TÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN

Capítulo 1.º: Normas de protección del medio ambiente.

Sección 1.ª Prevención Ambiental.
Artículo 15. Prevención ambiental.

Sección 2.ª Niveles Mínimos de Calidad Ambiental.
Artículo 16. Niveles mínimos de calidad ambiental.

Sección 3.ª Mantenimiento y Mejora de la Calidad Ambiental.
Artículo 17. Conservación del agua.
Artículo 18. Vertidos líquidos y aguas residuales.
Artículo 19. Residuos sólidos, urbanos.
Artículo 20. Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias.
Artículo 21. Balsas de residuos.
Artículo 22. Conservación del suelo.
Artículo 23. La calidad acústica.
Artículo 24. Calidad del aire por emisión de gases y partículas.
Artículo 25. Medidas de protección del paisaje.
Artículo 26. Protección del arbolado y la fauna.
Artículo 27. Control de impacto sobre la salud.
Artículo 28. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

Capítulo 2.º: Normas de protección de patrimonio arquitectónico histórico y cultural edificado.

- Artículo 29. Aplicación.
- Artículo 30. Grados de protección del patrimonio.
- Artículo 31. Grado I o Protección Especial.
- Artículo 32. Grado II o Protección parcial.
- Artículo 33. Grado III o Regulación especial.
- Artículo 34. Deber de conservación y declaración de ruina.
- Artículo 35. Relación de edificios y elementos y espacios urbanos y rurales.

Capítulo 3.º: Protección de los yacimientos de interés científico.

- Artículo 36. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 37. Usos y actividades prohibidas.
- Artículo 38. Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

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

- Artículo 39. Regulación general.
- Artículo 40. Condiciones de la parcela.
- Artículo 41. Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones.
- Artículo 42. Condiciones particulares de las construcciones, edificios e instalaciones.
- Artículo 43. Medidas tendentes a impedir la formación de nuevos asentamientos.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES

Capítulo 1.º: Normas de uso.

- Artículo 44. Aplicación.
- Artículo 45. Alcance de la asignación de usos.

Artículo 46. Reconocimiento del uso de una parcela.
Artículo 47. Clasificación de los usos.
Artículo 48. Condición de prevención ambiental.
Artículo 49. Condición de accesibilidad e higiene.
Artículo 50. Condición de los usos compartidos.
Artículo 51. Uso residencial.
Artículo 52. Uso industrial.
Artículo 53. Uso terciario.
Artículo 54. Equipamiento.
Artículo 55. Espacios libres.
Artículo 56. Infraestructura.
Artículo 57. Uso extractivo.
Artículo 58. Uso agropecuario.

Capítulo 2.º: Normas de parcela.

Artículo 59. Parcela de aplicación.
Artículo 60. Segregación y agregación de parcela.
Artículo 61. Parcelación urbanística y proyecto de parcelación.
Artículo 62. Parcela urbana preexistente.
Artículo 63. Dimensiones de las parcelas.

Capítulo 3.º: Normas de la red viaria y las alineaciones.

Artículo 64. Ámbito de aplicación.
Artículo 65. Condición primaria de la edificación de la parcela en los núcleos urbanos.
Artículo 66. Dimensiones y diseño del viario.
Artículo 67. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.
Artículo 68. Rasantes.

Capítulo 4.º: Normas de edificación.

Sección 1.ª: Condiciones de situación, ocupación plantas, alturas y espacios libres.

Artículo 69. Ámbito de aplicación.
Artículo 70. Situación de los edificios en la parcela.
Artículo 71. La rasante y la cota de referencia.
Artículo 72. Altura de los edificios.
Artículo 73. Plantas.
Artículo 74. Número de alturas, máxima y mínima.
Artículo 75. Altura máxima autorizada.
Artículo 76. Construcciones por encima de la altura máxima autorizada.
Artículo 77. Acceso a la edificación.
Artículo 78. Edificabilidad y espacio libre interior de la parcela.
Artículo 79. Patios de luces de la edificación.
Artículo 80. Espacio libre interior de la parcela.
Artículo 81. Relación de la vivienda con el espacio exterior.
Artículo 82. Edificabilidad de la parcela.

Sección 2.ª: Condiciones de habitabilidad, calidad higiene y seguridad.

Artículo 83. Piezas habitables.
Artículo 84. Huecos de ventilación e iluminación.
Artículo 85. Dotaciones y servicios en los edificios.
Artículo 86. Impermeabilización, estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.
Artículo 87. Seguridad de los usuarios.

Sección 3.ª: Composición y condiciones estéticas.

Artículo 88. Armonización con el entorno.
Artículo 89. Fachada.
Artículo 90. Vuelos y cuerpos salientes.
Artículo 91. Elementos salientes.
Artículo 92. Medianerías.
Artículo 93. Cubiertas.
Artículo 94. Cerramientos.

Capítulo 5.º: Normas de urbanización.

Sección 1.ª: Red viaria.

Artículo 95. Materiales aconsejables.

Sección 2.ª: Red de abastecimiento de agua.

Artículo 96. Criterios de dimensionado.
Artículo 97. Criterios de diseño.
Artículo 98. Red contra incendio en las zonas industriales y terciarias.

Sección 3.ª: Red de alcantarillado.

Artículo 99. Criterios de dimensionado.
Artículo 100. Criterios de diseño.

Sección 4.ª: Red exterior de electricidad, alumbrado público y red de telefonía.

Artículo 101. Red exterior de electricidad y alumbrado público.
Artículo 102. Red de telefonía.

TÍTULO V. NORMAS DE ZONAS

Capítulo 1.º: Estructuración.

Artículo 103. Zonificación.

Capítulo 2.º: Espacio urbano.

Artículo 104. Zona núcleo casco antiguo.
Artículo 105. Zona Periferia junto cerros colindantes (limitaciones de altura y usos específicos).
Artículo 106. Zona de extensión.
Artículo 107. Zona proyecto unitario.
Artículo 108. Zona Aislada.
Artículo 109. Zona Industrial mixto.
Artículo 110. Zona Industrial-comercial.
Artículo 111. Zona Industrial.
Artículo 112. Zona equipamiento comunitario.
Artículo 113. Zona verde.
Artículo 114. Zona viario y aparcamiento.

Capítulo 3.º: Medio Rural.

Artículo 115. De aplicación en cualquier zona comprendida dentro del Medio Rural.
Artículo 116. Zona Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.
Artículo 117. Zona Forestal. Sector noroccidental.
Artículo 118. Zona Piedemonte.
Artículo 119. Zonas Sierra.
Artículo 120. Zona Cerros con protección paisajística.

Capítulo 4.º: Dominio público.

Artículo 121. Zonas de dominio público sectorial.

Capítulo 5.º. Determinaciones complementarias.

Artículo 122. Zonas sobrepuestas de afección sectorial.
Artículo 123. Equipamiento y servicios públicos-cementerio.
Artículo 124. Protección del borde urbano.

TÍTULO VI. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Capítulo 1.º: Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 125. Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo.
Artículo 126. Sustitución de la iniciativa privada.

Artículo 127. Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada.

Artículo 128. Ejecución de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 129. Rectificaciones de alineaciones.

Capítulo 2.º Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

Artículo 130. Desarrollo y ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 131. Área de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Capítulo 3.º: Normas particulares para las actuaciones urbanísticas definidas.

Sección 1.ª: En suelo consolidado.

Artículo 132. Suelos urbanos consolidados.

Artículo 133. PPI. Proyecto de prevención de inundaciones.

Artículo 134. RV-1. Acceso Los Romeros.

Artículo 135. RV-2. Trasera Cantarrana.

Artículo 136. RV-3. Enlace Ronda Sur.

Artículo 137. RV-4. Traseras Ramón y Cajal-Puerto.

Artículo 138. RV-5. Nudo La Quinta.

Sección 2.ª: En suelo urbano consolidado.

Artículo 139. Suelos urbanos no consolidados.

Artículo 140. RR-1. Prolongación Eduardo Sánchez.

Artículo 141. RR-2. Tras Colegios.

Artículo 142. RR-3. Blázquez.

Artículo 143. RR-4. Velázquez, J. José Díaz.

Artículo 144. RR-5. Juan Ramón Jiménez.

Artículo 145. CR-1. Sánchez Aguilera.

Artículo 146. CR-2. Camino Buena Unión.

Artículo 147. CR-3. La Charcona.

Artículo 148. CR-4. El Birrete.

Artículo 149. CI-1. Rocha García.

Artículo 150. CI-2. Camino Molinillo.

Artículo 151. CI-3. Micropolígono (La Quinta).

Artículo 152. CG-1. Parque Cantarrana de arriba.

Artículo 153. CG-2. Parque Cantarrana de abajo.

Sección 3.ª: En suelo urbanizable sectorizado. Uso global Residencial.

Artículo 154. DR-1. Carretera Olvera.

Artículo 155. DR-2. Camino Duque Osuna.

Artículo 156. DR-3. Puerto Las Viñas.

Artículo 157. DR-4. La Paternilla.

Artículo 158. DG-1. Parque Cantarrana de Enmedio.

Artículo 159. DG-2. Nudo Puerto Olvera.

Sección 4.ª: En suelo no urbanizable.

Artículo 160. EDAR-Estación depuradora de aguas residuales de Pruna.

Artículo 161. RCA. Mejora y recuperación de canteras abandonadas.

Artículo 162. ERDA. Estudio de recuperación de descansaderos y abrevaderos.

Artículo 163. Mejora del medio rural-vía verde.

Capítulo 4.º: Establecimiento del orden de prioridades.

Artículo 164. Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia.

TÍTULO I

P R E L I M I N A R

CAPÍTULO PRIMERO

Naturaleza, alcance y documentos

Artículo 1. Naturaleza jurídica.

El documento de normas urbanísticas forma parte del Plan General de Ordenación Urbanística de Pruna (Sevilla), en aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del marco de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2. Ámbito territorial y alcance.

Este Plan General define el modelo urbano y territorial, su estructura general y orgánica del territorio y ordena, determina y clasifica el suelo del término municipal de Pruna en las siguientes categorías:

a) Suelo urbano: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para los consolidados, y para los no consolidados señala los ámbitos y áreas de reparto dejando que el planeamiento de desarrollo defina su ordenación pormenorizada, en todo aquellos que no esté definido o determinado.

b) Suelo urbanizable: delimitando su ámbito fijando sus usos globales según zonas, y niveles de intensidad con la definición de Áreas de Reparto.

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

Artículo 3. Vigencia.

Este Plan General tiene vigencia indefinida, hasta su revisión.

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

Al menos cada cuatro años el Ayuntamiento procederá a la evaluación del Plan General frente a los factores que pueden indicar la necesidad de revisión o sustitución del mismo.

Artículo 4. Cambios por alteración, adición o supresión en el contenido de este Plan General.

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

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

- Si se aprobara un Plan Urbanístico Territorial, o Norma Legal de rango superior que indicase la obligación o la necesidad de la revisión del planeamiento general, y en las circunstancias que se determinara.

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

- Si la suma de las modificaciones sucesivas introducidas en este documento desde la aprobación definitiva del mismo supusiera idénticas circunstancias al párrafo anterior.

- Si en la evaluación municipal de este Plan General se prevea agotamiento en 4 años, según la dinámica de cada núcleo, de los suelos residenciales, industriales o de equipamiento.

- Si se produjera una modificación del término municipal.
- Si lo acordara la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por tener un alcance equivalente a los párrafos anteriores.

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

Las modificaciones observarán los preceptos de la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico; si alterasen Zonas Verdes o espacios libres deberán atenerse a las disposiciones del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. Relación e incidencia con la anterior Delimitación.

Este planeamiento general sustituye al planeamiento anterior vigente.

Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con este Plan General.

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

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en la legislación urbanística (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en el cual deberá atenerse a las nuevas condiciones establecida en este Plan General.

Artículo 7. Normativa de obligado cumplimiento.

Serán de obligado cumplimiento, tanto para particulares como para las administraciones públicas, todas y cada una de las determinaciones de este Plan General, que regula toda actividad urbanística y edificatoria de todo el ámbito del término municipal de Pruna.

Será de obligado cumplimiento toda Normativa vigente que sea de aplicación en cuantos aspectos que no hayan sido considerado en este Plan General.

A) Territorio y Urbanismo

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Legislativo de 1/1992, de 26 de junio, en virtud de.

- Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

Y en aplicación a la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002.

- Con valor supletorio sobre la Ley 7/2002, y en lo que no se ponga a ésta, el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por efecto de nulidad de la Sentencia del Tri-

bunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre el R.D. 1346/1976.

- Con valor supletorio (y en lo que no se oponga a la legislación vigente).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, quedó prácticamente sin efecto, tras la Ley 10/2003, de 23 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Plan Especial de Protección del medio Físico de la Provincia de Sevilla 1986. Consejería de Obras Públicas y Transporte (Junta de Andalucía).

- Decreto 193/2003, de 1 de julio, competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma Andaluza en materia de Ordenación del Territorio.

- Decreto 2002/2003, de 8 de julio, define vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002 (LOUA).

B) Medio Ambiente

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la comunidad Autónoma de Andalucía (actividades incluidas en el Anexo 1.º de la Ley).

- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (actividades incluidas en el Anexo 3.º de la Ley).

- Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.

- Orden de 23 de febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

- Decreto 153/1996, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (actividades incluidas en el Anexo 2.º de la Ley).

- Orden de 3 de septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.

- Decreto 260/1998, de 15 de diciembre, por el que se establece la normativa reguladora de la expedición del carné para la utilización de plaguicidas.

- Decreto 261/1998, de 15 de diciembre, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 218/1999, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía.

- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regulación y control de vertidos.

- Real Decreto 1494/1995, de 8 de septiembre, sobre Contaminación atmosférica por ozono.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, modifica R.D. Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

C) Aguas

- Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Directiva 91/271/CEE, de 21 de mayo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Decreto 54/1999, de 2 de marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles del litoral y en las cuencas hidrográficas intracomunitarias.
- Ley 10/2001, de 5 de julio, Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de julio, Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de julio, que modifica el R.D. 849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y fija objetivo sobre sustancias contaminantes.

D) Infraestructuras terrestres

- Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, Reglamento de Ley Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 16/1987, de Ordenación General de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 951/1984, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Decreto 1211/91, Reglamento de policía de los ferrocarriles.
- Decreto 108/1999, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.
- Ley del sector ferroviario, 39/2003, de 17 de noviembre (BOE de 18 de noviembre 2003).

E) Energía Eléctrica. Alta Tensión

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, Reglamento Técnico de líneas eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de regulación del sector eléctrico.
- R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, Reglamento Centrales Eléctrica, centros eléctricos y centros de transformación.
- Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, regula actividades de transporte, distribución, comercialización, su-

ministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Real Decreto-Ley 2/2001, de 2 de febrero, modifica la disposición transitoria 6.^a de la Ley 54/1997 y define dos artículos de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria Energía y Minas sobre interpretación del artículo 162 del R.D. 1955/2000.

F) Patrimonio

- Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 32/1993, de 6 de marzo, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Real Decreto 11/1986, de 10 de enero, Ley del Patrimonio Histórico Español.

G) Otras

- Orden de 1.12.95 de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen medidas horizontales para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de la protección y conservación del espacio natural en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen las nuevas unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía).
- 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.
- Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- Ley de Régimen Local.
- Normas sobre tecnologías de la edificación.
- Decreto 72/92, de supresión de barreras arquitectónicas urbanas y en el transporte.
- Toda disposición complementaria y reglamentaria que desarrolla la legislación anterior.

Artículo 8. Documentación y criterio de interpretación de este Plan General.

1. Los documentos que componen este Plan General son:

- Memoria de información urbanística.
- Planos de información urbanística.
- Memoria de ordenación.
- Normas urbanísticas y Catálogo.
- Planos de ordenación.
- Anexo: Estudio previo de prevención de inundaciones del arroyo Molinillo.
- Anexo: Fichas Urbanísticas.

2. La memoria y los planos de información urbanística que recogen tal información y análisis y diagnóstico urbanístico del territorio municipal, no tiene carácter normativo, y por los datos que contiene puede ayudar a dilucidar sobre la naturaleza de

posibles cambios futuros a introducir en estas normas y a entender el modelo propuesto en los siguientes documentos.

La memoria de ordenación tiene un triple contenido:

- Objetivos y criterios de este Plan General.
- Justificación de la solución adoptada.
- Descripción y desarrollo del modelo urbano y territorial y sus determinaciones.

Las Normas Urbanísticas, el Catálogo Edificación Protegida, y los Planos de Ordenación son los documentos escritos y gráficos respectivamente de carácter normativo, en los que se concretan las determinaciones urbanísticas.

3. El marco de interpretación de los contenidos de este Plan General son los objetivos y criterios contenidos en la memoria de ordenación.

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO

Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 9. Clasificación del suelo.

Todos los suelos dentro del término municipal de Pruna quedan clasificados en suelo urbano, suelo urbanizable, o suelo no urbanizable.

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

- «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».
- «Núcleo urbano : Estructura General y Clasificación del suelo».

Artículo 10. Calificación del suelo.

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

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

- «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».
- Núcleos urbano. «Zonificación y Determinaciones».

Artículo 11. Sistemas.

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

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

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

Los sistemas generales están representados en el plano: «Estructura general del territorio», escala 1:20.000) en aproximación al detalle en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» (escala 1:10.000), y en el ámbito del espacio urbano en el plano «Núcleo Urbano Estructura general y Clasificación del suelo» (escala 1:6.000), y de forma detallada en el plano «Núcleo urbano: Zonificación y determinaciones» (escala 1:2.000).

Los sistemas locales, en suelo urbano están delimitados pormenorizadamente en el plano «Núcleo urbano: Zonificación y determinaciones» (escala 1:2.000); los sistemas locales en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable serán definidos en los distintos planes de desarrollo de los sectores definidos y representados en el plano «Actuaciones urbanísticas: desarrollo y ejecución» (escala 1:2.000).

Artículo 12. Clases y tipos de los sistemas generales.

En este Plan General se definen las siguientes clases y tipos de sistemas generales:

CLASE	TIPO
Comunicación:	Vías urbanas básicas. Carreteras. Vías pecuarias. Caminos rurales.
Espacios libres:	Parques.
Equipamiento colectivo:	Administrativo. Mercado. Cultural. Asistencial. Sanitario. Educativo. Deportivo. Religioso. Cementerio.
Dominio hidráulico:	Cauces de los arroyos.
Infraestructuras técnicas:	Colectores saneamiento y depuración. Acometida y arterias abastecimiento depósitos y captación y tratamiento de agua. Tendido eléctrico alta y media tensión transformadores.

Artículo 13. Zonas.

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

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

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable (sectorizado), las zonas se definen en modo global según las distintas determinaciones para la ordenación de los suelos mediante el correspondiente planeamiento de desarrollo. En este planeamiento se definirán los usos pormenorizados para cada zona al modo de suelo urbano consolidado, distinguiéndose a su vez los sistemas locales.

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

Artículo 14. Tipos de zonas.

1. Medio urbano (comprende el suelo urbano y suelo urbanizable).

Los tipos de zonas definidas en este Plan General y en modo pormenorizado son:

(Plano «Núcleo urbano: Zonificación y determinaciones»)

- Residencial Núcleo casco antiguo.
- Residencial Periferia junto cerros colindantes.
- Residencial Extensión.
- Residencial Proyecto unitario.
- Residencial Aislada.
- Industrial mixto (alm., Agropecuario con limitaciones).
- Industrial-Comercial.
- Industrial (talleres transform., etc.).
- Equipamiento (en general).
- Deportivo.
- Zona verde.
- Viarios y aparcamientos.

Los tipos de zonas definidas en este Plan General y en modo global son:

(Plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable»)

- Residencial.
- Industrial.

2. Medio rural (comprende el suelo no urbanizable).

Las zonas definidas son:

(Plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable»)

- Mantenimiento de usos rurales y de cultivos inadecuados para el desarrollo urbano de Pruna.
- Forestal. Sector noroccidental.
- Piedemontes.
- Sierras.
- Cerros con protección paisajística.
- De dominio público: Cauces, riberas y márgenes.
Caminos rurales y Vías pecuarias.
Carreteras.
Infraestructuras técnicas.
Equipamientos y servicios públicos.

Se completa así todo el suelo del termino municipal.

De forma sobrepuesta se marcan nuevas determinaciones para el desarrollo urbano de Pruna.

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

TÍTULO II

NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Normas de Protección del Medio Ambiente

Sección 1.ª Prevención Ambiental

Artículo 15. Prevención Ambiental.

1. Instrumentos. A efectos de estas Normas, la prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre

planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en este artículo, con el fin de evitar o minimizar los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.

La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

a) Evaluación de Impacto Ambiental. Es el proceso de obtención de información, análisis y cálculo de los efectos ambientales de las actividades en una posición concreta del territorio municipal. La justificación documental de las características de la actividad y de los efectos ambientales de su localización, se concreta en el Estudio de Impacto Ambiental y la resolución del órgano competente acerca de la viabilidad de la actividad propuesta, se materializa en la Declaración de Impacto Ambiental.

b) Informe Ambiental. Es la valoración del órgano competente de las medidas de prevención y corrección propuestas para el desarrollo de las actividades a él sometidas.

c) Calificación Ambiental. Es la resolución municipal sobre la viabilidad de la implantación de la actividad a él sometida a la vista de la normativa ambiental de aplicación.

Los instrumentos de prevención ambiental así enumerados tendrán el contenido documental y se ajustarán al procedimiento que se establece en la Ley 7/1994 de Andalucía de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

En virtud de lo establecido en el Artículo 11 y anexo primero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de evaluación de impacto ambiental las siguientes actuaciones:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de exquisitos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MI.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Proyectos de infraestructuras de transportes. (Modificación introducida por la disposición final primera de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).

a) Construcción de carreteras cuando éstas supongan alguna de las siguientes actuaciones:

- Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevos trazados.

- Actuaciones que modifiquen el trazado de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes en una longitud continuada de más de 10 kilómetros.

- Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopistas, autovía, o carretera de doble calzada en una longitud continuada de más de 10 kilómetros.

- Otras actuaciones que supongan la ejecución de puentes o viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 metros cuadrados, túneles cuya longitud sea superior a 200 metros o desmontes o terraplenes cuya altura de talud sea superior a 15 metros.

Aquellas actuaciones comprendidas en el punto 1 del anexo segundo de la presente Ley que se desarrollen en zonas especialmente sensibles, designadas en aplicación de la Ley 2/1989, de 18 de julio, de Espacios Naturales Protegidos, o de las Directivas 74/409 CEE, y 94/43 CEE, o en Humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar.

b) Construcción de líneas de ferrocarril para tráfico de largo recorrido y líneas de transportes ferroviarios suburbanos.

c) Construcción de aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud de, al menos, 2.100 metros.

9. Puertos comerciales; vías navegables y puertos de navegación interior, puertos pesqueros y puertos deportivos.

10. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

11. Grandes presas.

12. Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

13. Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40% a lo largo del 20% o más del trazado.

14. Extracción a cielo abierto de hulla, lignito y otros minerales.

15. Obras marítimo-terrestres, tales como: diques, emisarios submarinos, espigones y similares.

16. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

17. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

18. Extracción de hidrocarburos.

19. Transformaciones del uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y supongan riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 ha, salvo si las mismas están previstas en el planeamiento urbanístico, que haya sido sometido a Evaluación Ambiental de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

20. Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

21. Trasvases de cuencas.

22. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

23. Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.

24. Planes y programas de infraestructuras físicas que supongan alteración para el medio ambiente.

25. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los 7 millones de m³.

26. Instalaciones de oleoductos o gasoductos.

27. Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 KW.

29. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

3. Actuaciones sujetas a Informe Ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22 y anexo segundo de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de Informe Ambiental las siguientes actuaciones:

1. Proyectos de infraestructuras de transportes. Otras vías de comunicación distintas de las indicadas en el anexo primero, incluyendo las siguientes obras de carreteras (modificación introducida por la Disposición Final Primera de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía):

a) Las obras de carreteras que supongan:

- Acondicionamientos de carreteras.

- Mejoras puntuales de trazado y sección.

b) Construcción de instalaciones de transbordo inter modal y de terminales inter modales en suelo no urbanizable.

c) Construcción de tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares, que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de pasajeros.

d) Construcción de aeródromos (proyectos no incluidos en el Anexo I).

2. Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.

3. Presas no incluidas en el Anexo primero.

4. Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo primero.

5. Explotaciones mineras subterráneas.

6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7. Fabricación de aglomerados asfálticos.

8. Industrias agroalimentarias (se incluyen instalaciones principales y anexos, tales como balsas), citadas a continuación:

- Productos lácteos.

- Cerveza y malta.

- Jarabes y refrescos.

- Mataderos.

- Salas de despiece.

- Aceites y harina de pescado.

- Margarina y grasas concretas.

- Fabricación de harina y sus derivados.

- Extractoras de aceite.

- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

- Fábricas de féculas industriales.

- Azucareras.

- Almazaras y aderezo de aceitunas.

9. Coquerías.

10. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

- Obtención de fibras artificiales.

- Tintado de fibras.

- Tratamiento de celulosa e industrias de reciclado del papel.

- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

11. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de los siguientes límites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.

- Cebaderos de vacuna con más de 500 cabezas.

- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.

- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.

- Conejos con más de 500 madres de cría.

- Ovejas con más de 500 madres de cría.
- Cabras con más de 500 madres de cría.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

12. Explotaciones e instalaciones acuícola.
13. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

14. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m² superior a 200.

15. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.

16. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

17. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 MI.

18. Complejos e instalaciones siderúrgicas:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcinación de minerales metálicos.

19. Instalaciones para el trabajo de metales:

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

20. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

21. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

22. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

23. Fabricación de vidrio.

24. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

25. Fabricación y tratamiento de productos químicos, intermedios no incluidos en otros apartados.

26. Fábricas de piensos compuestos.

27. Industria de aglomerado de corcho.

28. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

29. Fabricación de baldosas de terraza y similares.

30. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

31. Fabricación y tratamientos de productos a base de elastómeros.

32. Fabricación de fibras minerales artificiales.

33. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.

34. «Complejos deportivos y recreativos, campos de golf y campings, en suelo no urbanizable». (Modificación introducida por la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo. Disposición adicional tercera. Medidas de protección ambiental.)

35. Instalaciones de fabricación de explosivos.

36. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.

37. Transformaciones de terrenos incultos o superficies seminaturales para la explotación agrícola intensiva cuando aquellas superen las 50 ha o 10 ha con pendiente igual o superior al 15%.

38. Explotaciones de salinas.

39. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa 1,5 millones de m³.

40. Las actuaciones relacionadas en el anexo tercero que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de dominio público de titularidad estatal o autonómica, o que se extiendan a más de un municipio, así como las que se pretendan ejecutar en suelo no urbanizable en los espacios naturales protegidos.

41. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

42. Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.

43. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de exquisitos bituminosos al día.

44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MI.

45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 de las actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental.

4. Actuaciones sujetas a Calificación Ambiental:

En virtud de lo dispuesto en el Artículo 32 y anexo tercero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de calificación ambiental las actuaciones siguientes:

1. Doma de animales y picaderos.

2. Talleres de géneros de punto y textiles.

3. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.

4. Lavanderías.

5. Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

6. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

7. Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.

8. «Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno, Restaurantes, cafeterías y bares». (Modificación introducida por la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo. Disposición adicional tercera. Medidas de protección ambiental).

9. Pubs.

10. Discotecas y salas de fiesta.

11. Salones recreativos y bingos.

12. Cines y teatros.

13. Gimnasios.

14. Academias de baile y danza.

15. Estudio de rodaje y grabación.

16. Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.

17. Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.

18. Panaderías y obradores de confitería.

19. Supermercados y autoservicios.

20. Almacenes y venta de congelados.

21. Almacenes y venta de frutas y verduras.

22. Fabricación artesanal y venta de helados.

23. Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías y patatas.

24. Almacenes de abonos y piensos.

25. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

26. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

27. Lavado y engrase de vehículos a motor.

28. Talleres de reparaciones eléctricas.

29. Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

30. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

31. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

32. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.

33. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

34. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el punto 11 de las actuaciones sujetas a Informe Ambiental.

Sección 2.ª Niveles Mínimos de Calidad Ambiental

Artículo 16. Niveles mínimos de calidad ambiental.

El nivel mínimo de calidad ambiental exigible en el término municipal es aquel en el que no se producen molestias graves ni riesgos para las personas ni los bienes materiales.

A efectos de las presentes normas, la definición del nivel mínimo de calidad ambiental se establece a partir de la de los niveles mínimos referido a:

- Calidad del agua.
- Calidad de los vertidos, y
- Calidad del aire.

Así como los referidos en el Plan Hidrológico Nacional y al Plan Hidrológico del Guadalquivir.

1. Los niveles mínimos de calidad del agua que se establecen en estas normas son:

- Aguas superficiales: los que establece el R.D. 927/88, en su Anexo 2 para las aguas dulces superficiales aptas para el baño.

- Aguas subterráneas: los que establece el R.D. 927/88, en su Anexo 1 (modificado R.D. 1541/1994) para aguas aptas para el consumo.

2. Los niveles admisibles para aguas residuales en sus distintos parámetros, vertidos al colector municipal, deberán reglamentarse por la Corporación Municipal de acuerdo con el sistema de tratamiento de aguas residuales urbanas a adoptar y con la legislación vigente. En todo caso, se atenderá al cumplimiento del R.D. Ley 11/1995, de 28 de diciembre y R.D. 509/96, de 15 de marzo, así como a la Directiva Europea 91/271, del Consejo, de 21 de mayo, sobre Tratamiento de Aguas Residuales Urbanas.

3. Para establecer el nivel mínimo de calidad del aire en el municipio, se consideran dos componentes:

- Nivel sonoro.
- Nivel de emisión de gases y partículas.

3.1. Niveles sonoros:

A efectos de aplicación de estas normas, los niveles sonoros ambientales se expresan mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

Se establecen dos períodos horarios: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.

Se establecen los siguientes límites máximos admisibles de los niveles sonoros exteriores en función del uso característico de la zona, y del período horario:

Nivel máximo de ruido de fondo (NRF) expresado en dBA

Uso de la zona	Día (7-23 horas)	Noche (23-7 horas)
Equipam. sanitario	60	50
Usos residenciales	65	55
Usos terciarios	70	60
Usos industriales	75	70

Los conceptos, definiciones, protocolos de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales son los establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire.

3.2. Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales.

Se establecen los siguientes valores límites para los compuestos presentes en el aire atmosférico:

Dióxido de azufre		
Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	350 µg/m ³ (<24 veces/año)	0%
24 horas	125 µg/m ³ (<3 veces/año)	0%
1 año	20 µg/m ³	0%

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Dióxido de nitrógeno y óxidos de nitrógeno

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 hora	200 µg/m ³ NO ₂ (<18 veces/año)	0%
1 año	40 µg/m ³ NO ₂	0%
1 año	30 40 µg/m ³ NO ₂	0%

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

Partículas (PM₁₀)

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
24 horas	50 µg/m ³ (<35 veces/año)	0%
1 año	40 µg/m ³ NO ₂	0%

Plomo

Período promedio	Valor límite	Tolerancia
1 año	0'5	40 µg/m ³

Las definiciones, protocolos y criterios de medición son los que establecen las Directivas 80/779/CEE, y la 1999/30/CEE.

Sección 3.ª Mantenimiento y mejora de la Calidad Ambiental

El Agua

Artículo 17. Conservación del agua.

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

Para obtener abastecimiento de agua que no pueda realizarse desde la red municipal, se ha de obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca (arts. 122 al 125 del Rgto. de Dominio Público Hidráulico).

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

3. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces

de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos.

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

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

6. La concesión de licencias a aquellas actividades generadoras de vertidos líquidos, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se condicionará al efectivo tratamiento que haya de darse a las mismas para no rebasar la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor.

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

Se obtendrá concesión administrativa, otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (arts. 184 al 188 Reglamento del Dominio Público Hidráulico) o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m³/año (arts. 84 al 88 del Reglamento). En su caso, realizar la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (disposiciones transitorias 2.^a, 3.^a, y 4.^a de la Ley 29/85, de Aguas, ahora Ley 1/2001).

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

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

10. Se dará cumplimiento al «Plan Hidrológico del Guadalquivir», R.D. 1664/1998, de 24 de julio, especialmente en las Normas de sus artículos:

Artículo 10: Demanda de abastecimiento.

Artículo 13: Demandas para otros usos industriales.

Artículos 39 a 50: Vertidos.

Artículo 54.4: Perímetros de protección de agua para abastecimiento urbano.

Artículo 56: Protección de zonas húmedas.

Artículo 67: Protección frente a avenidas.

11. Sobre la utilización de aguas recicladas, las aguas procedentes de procesos de tratamientos de depuración, únicamente podrán destinarse a riegos directos a pie de planta y nunca a tratamientos por aspersión o en forma de aerosoles. Queda prohibido el uso de aguas recicladas que no hayan sido sometidas a procesos de desinfección como refrigerante de procesos domésticos o industriales.

Los residuos líquidos y sólidos

Artículo 18. Vertidos líquidos y aguas residuales.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En caso de imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor. En todo caso, se prohíbe cualquier vertido incontrolado, directo o indirecto, que acabe en cauce público.

2. Toda actividad que por su características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas, y/o sus características químicas o biológicas, deberá realizar el tratamiento de las mismas antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a los niveles reseñados en el artículo 16 de este Plan General.

No obstante, las citadas actuaciones deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

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

4. Queda prohibido toda actividad o uso del terreno que produzca vertidos directos de lixiviados al terreno. Los proyectos de actividades de chatarrerías y desguace de vehículos deberán justificar expresamente las medidas adoptadas para evitar vertidos de lixiviados al terreno. Se cumplirá con el R.D. 1383/2000 de 20 de diciembre, sobre gestión de vehículos al final de su vida útil para evitar la contaminación del medio.

5. Para efectuar vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca (arts. 100 a 108 de Ley de Aguas, R.D. L. 1/2001, de 20 de julio).

Artículo 19. Residuos sólidos, urbanos.

1. El vertido de los residuos sólidos y urbanos se soluciona fuera del término municipal de Pruna gestionándose por la Mancomunidad de El Peñón (Algámitas, Pruna y Villanueva de San Juan).

2. Las actividades y usos del suelo admisibles en suelos urbanos y urbanizables una vez urbanizados, sólo podrán generar residuos sólidos y desechos de carácter doméstico o asimilables, proporcionales a su ocupación. Para autorizar actividades o usos del suelo que generen residuos no domésticos y los de naturaleza tóxica o peligrosa, deberán quedar justificados en el expediente, de manera pormenorizada, los procedimientos de recogida, transporte y eliminación.

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

Artículo 20. Residuos tóxicos y peligrosos procedentes de las industrias.

Se aplicará la legislación vigente sobre estos residuos: Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/88, de 20 de julio; Reglamento de la Ley anterior y su modificación por R.D. 952/97, de 20 de junio, en lo que no se oponga a la Ley 10/98; y Orden de 28 de febrero de 1989 sobre gestión de aceites usados, que se completa con las Órdenes Ministeriales de 16 de junio de 2000 y de 12 de julio de 2001.

Artículo 21. Balsas de residuos.

1. Las balsas de residuos mineros queda regulada con normativa competencia de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa (Industria).

2. Las balsas de residuos industriales se han de controlar medioambientalmente, mediante su extensa legislación:

a) Se prohíbe la construcción y uso de nuevas balsas de alperjuo o similar cuando se pretenda localizar, a menos de

500 m de cualquier cauce público, a menos de 500 m de cualquier punto de captación de agua para consumo humano, a menos de 1.000 m de cualquier vivienda o del núcleo de población, en zonas de acuíferos existentes en el término municipal de Pruna, y en todo caso, cuando no exista proyecto técnico aprobado por el organismo de cuenca competente.

b) Las balsas de alperujo o similar autorizables incorporarán nueva tecnología de depuración de alpechín que sea aprobado por el organismo de cuenca competente. Así como se tramitará el preceptivo Informe Ambiental.

El Suelo

Artículo 22. Conservación del suelo.

2. Los proyectos de urbanización de sectores en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contendrán las siguientes determinaciones, y durante las fases de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:

Durante la ejecución de la urbanización se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables:

a) Se realizarán riegos periódicos, en tiempo seco, para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra, y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados, alfébricos) procederán de explotaciones legalmente establecidos.

c) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

d) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

e) En los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros.

f) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

g) Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio de realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento.

h) Las tierras sobrantes no aprovechables en las labores de urbanización o de creación de espacios libres se trasladarán a vertederos de inertes o se someterán a procesos autorizados de restauración de vertederos o de actividades extractivas.

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

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

4. Las actividades de extracción deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el R.D. 2994/82, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

Dicho Plan deberá incluir, al menos, lo siguiente:
Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000.

1. Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
2. Acondicionamiento de la superficie del terreno.
3. Medidas para evitar la erosión.
4. Medidas de protección del paisaje.
5. Almacenamiento de residuos.
6. Calendarios de ejecución.
7. Coste aproximado de las medidas adoptadas.

Este Plan, junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

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

El Aire

Artículo 23. La calidad acústica.

1. En los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico de cada zona, así como en las licencias de actividad a implantar, se cumplirá con los Objetivos de Calidad Acústica y con las Normas de Prevención acústica contenidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Decreto 326/2003, de 25 de noviembre (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades específicas, etc.).

2. En aquellos casos en los que no sea posible evitar que dos usos con niveles acústicos diferentes colinden entre sí, será necesario establecer una zona intermedia de servidumbre acústica o de transición, de anchura suficiente para que, por efecto de distancia, se consigan los niveles establecidos para el uso acústicamente más restrictivo; en su defecto, se adoptarán otras medidas correctoras como apantallamiento o aislamiento de fachadas. La carga de la servidumbre corresponde al uso de nueva implantación siempre que el primero de los establecidos haya cumplido en todo momento la ordenación urbanística vigente y no sobrepase los niveles sonoros establecidos.

3. Con carácter general, las limitaciones de tipo acústico que deberán cumplir la ejecución de proyectos de urbanización y construcción son las establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, y en cuanto a las Normas de Calidad Acústica son las establecidas en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Los niveles sonoros máximos establecidos, en el artículo 16.3.1 de estas Normas en función del uso del suelo, deberán cumplirse mediante compatibilidad entre áreas receptoras colindantes, mediante consideración de la distancia, apantallamiento o medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 24. Calidad del aire por emisión de gases y partículas.

1. Todos aquellos ámbitos cuyos niveles sean superiores a los establecidos en el artículo 16.3.2 de estas Normas, serán declarados «zonas de actuación sobre gases y partículas», lo cual implicará el establecimiento de medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas establecidos. Queda prohibida la concesión de cualquier tipo de licencia o autorización

de actividades que produzcan emisiones de gases o partículas al exterior en estas zonas así declaradas.

El Paisaje

Artículo 25. Medidas de protección del paisaje.

1. Los proyectos de edificaciones e infraestructuras así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos estén acordes con el paisaje del entorno, respetando asimismo las alturas permitidas para las edificaciones.

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

3. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (art. 58 de la Ley Andaluza de Carreteras). Aplicándose el concepto tramos urbanos a todos los suelos clasificados, en estas Normas, como urbanos y como urbanizables, cuando ellos estén desarrollados.

La flora y la fauna

Artículo 26. Protección del arbolado y la fauna.

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

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

3. La tabla de árboles en suelo urbano y urbanizable, los situados en sistemas generales, en las zonas de protección de infraestructura de ríos y arroyos, estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

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

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

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

La Salud

Artículo 27. Control de impacto sobre la salud.

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

2. Asimismo, para minimizar los efectos que la zona industrial puede producir sobre la población, debido a la proximidad de las áreas residenciales y a la climatología de la zona, las áreas libres o zonas verdes se deberán ubicar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una

franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera. Las industrias a implantar se clasificarán por su efectos ambientales de manera que las industrias potencialmente mas contaminantes se sitúen en las zonas mas alejadas de las áreas habitadas y mas ventiladas, teniendo siempre en cuenta el régimen de vientos predominantes, y suponiendo que se permita esa localización por la legislación vigente, dada la proximidad al núcleo de población.

3. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el apreciable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal, en el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

4. Se deberá evitar la instalación de industrias en el suelo clasificado para tal fin cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún mas dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

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

Control y seguimiento

Artículo 28. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

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

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

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

El Ayuntamiento, mediante un Plan de Vigilancia Ambiental, llevará a cabo las actuaciones y todas aquellas labores de inspección y control que aseguren el cumplimiento de las medidas correctoras recogidas en la Normativa Urbanística.

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

5. El Ayuntamiento deberá desarrollar un Plan de limpieza y Adecuación para definir los puntos de vertido incontrolados y acometer su traslado y tratamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico
Histórico y Cultural Edificado

Artículo 29. Aplicación.

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

2. En los planos «Clasificación del Suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable» y «Núcleo urbano: Zonificación y determinaciones» se identifican los elementos objeto de estas normas de protección, en el grado definido en el siguiente artículo y que a su vez se incluyen en el documento Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo 30. Grados de protección del patrimonio.

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

Grado I o protección especial.

Grado II o protección parcial.

Grado III o regulación especial.

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

2. En suelo urbano, en caso de segregación de parcela, la edificación primariamente protegida o edificio principal no podrá subdividirse, conservando su identidad como edificio único, incluido el espacio libre que le es propio, dentro de su posible nueva parcela.

3. Podrá demolerse los cuerpos sobreañadidos y reponer elementos y huecos o cierre de otros para recuperar la composición arquitectónica proyectada originariamente.

4. Sobre las posibles partes objeto de ampliación o sustitución edificatoria que no sea objeto de protección, se aplicará la normativa particular de la zona donde se ubique el inmueble, y el lugar relativo dentro de la parcela.

Artículo 31. Grado I o protección especial.

1. Se consideran de protección especial, aquellos edificios y elementos urbanos que destacan por su valor y/o singularidad arquitectónica, su significación histórica o su relevancia dentro de la cultura o del paisaje del conjunto urbano o rural.

2. Sólo se permiten obras de consolidación, restauración, y reposición o modernización de instalaciones.

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

Artículo 32. Grado II o protección parcial.

1. Son inmuebles o elementos urbanos de protección parcial los que poseen un valor histórico o arquitectónico centrados fundamentalmente en elementos estructurales, fachadas

externas e internas, patios, escaleras, forjados o cubiertas, extensibles a complementos como artesonado, solerías, carpintería, cerrajería y otros acabados.

2. Se protege la edificación por la valoración de la fachada en la creación de la imagen pública con una determinada calidad arquitectónica.

Esta protección se aplica al edificio principal o unidad edificatoria apoyada en fachada.

La valoración de la fachada se hace extensivo al conjunto del edificio principal, y por lo tanto al tratamiento de la cubierta, por su consideración global dentro del paisaje urbano.

Consecuentemente el edificio principal no es demolible; no obstante se permite, la sustitución de forjados pero manteniéndolos en su anterior cota de altura, la reposición de cubiertas manteniendo el tipo de cubierta con materiales textura y color similares a los anteriores, la apertura o cierre de huecos en forjados como resulta de una nueva organización interna del edificio, apertura o cierre de huecos que tienda a recuperar la composición originaria de la fachada, y en general, toda obra de redistribución, modernización de instalaciones pavimentos y revestimientos y carpintería que en fachada será especialmente respetuosa para mantener el valor preexistente.

3. Previa a la solicitud de licencia de obras el promotor presentará un anteproyecto que describa la situación preexistente y la proyectada en el cual se propongan los elementos a conservar e incluso a rectificar, con objeto que mediante informe del técnico municipal se señalen los elementos que finalmente se han de mantener y su tratamiento dentro del nuevo proyecto arquitectónico.

Artículo 33. Grado III o regulación especial.

1. Son las edificaciones señaladas como principal, así considerada dentro de su parcela; en general, se aplicará la norma de zona que le corresponda según el plano de ordenación «Zonificación y determinaciones».

Son edificaciones, que aún rompiendo el conjunto urbano o incluso la normativa de zona, por ejemplo: altura, forma de ocupación, situación espacios libres, poseen una arquitectura de cierto porte, valorándose, a veces, también la significación local de actividades o imagen urbana, presentes en la memoria colectiva del núcleo.

No obstante, frente a la sustitución de dicha edificación principal, y valorando el mantenimiento de una imagen urbana preexistente de interés local, se permite aplicar alternativamente el Grado II descrito en el punto anterior.

Artículo 34. Deber de conservación y declaración de ruina.

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público (art. 155 de la LOUA, y art. 15 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía).

El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes ordenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiarias de las obras.

2. Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición de los edificios y elementos urbanos protegidos, salvo en los casos de peligro inminente, en los cuales se determinará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesaria para garantizar la seguridad de las personas.

En todo caso, en la resolución se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 20 al 25 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, y 34 al 37 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 35. Relación de edificios y elementos y espacios urbanos y rurales.

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

Objeto	Núm. ficha catálogo	Dirección postal (o topónimo rural)	Identificación catastral	
			Manzana/ Polig.	Parcela
GRADO I				
Iglesia de San Antonio Abad	1	Plaza España Plaza Libertad	22436	—
Castillo de Hierro	2	(Las Hoyas del Castillo)	Polig. 16	130b
GRADO II				
Vivienda	3	Plaza S. Antonio, 6	24440	26
Vivienda	4	Plaza S. Antonio, 5	24440	27
Vivienda	5	Calle Real, 24	24430	04
Mercado de Abastos	6	Calle Sevilla, 13	23414	30
Cortijo Puntanillas	7	(Las Puntanillas)	Pol. 20	1j
GRUPO III				
Cooperativa Aceites de Oliva (Blázquez)	8	Ctra. Algámitas, s/n	24459	43
Vivienda	9	C/ Miguel Sánchez, 1	24440	23
Vivienda	10	Plaza S. Antonio, 7	24440	01
Vivienda	11	Plaza S. Antonio, 8	24430	02

CAPÍTULO TERCERO

Protección de los yacimientos de interés científico

Artículo 36. Definición y ámbito de aplicación.

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

Forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

Se aplica a, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos que figuren en el inventario de yacimientos de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Los yacimientos arqueológicos reconocidos actualmente en el término municipal de Pruna, son: (ver plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable»).

- Junto a Fuente Pilarillo (restos de cerámica).
- Tumba Cabezas San Andrés.

Mientras no se produzca la inscripción específica de estos yacimientos en el catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, y sin perjuicio de las instrucciones pertinentes que se establezcan en su momento, se define una zona de protección que actuará de forma cautelar, alrededor de los yacimientos definidos, consistente en un perímetro circular de 150 m de radio.

Estas zonas quedarán sustituidas por las que se delimiten, con metodología arqueológica por la Consejería de Cultura tras su inclusión, en su caso, en el citado catálogo Andaluz.

Artículo 37. Usos y actividades prohibidas.

En las zonas de protección anteriores, no se concederán licencias derivadas de la edificación.

Artículo 38. Protección de los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos o paleontológicos en cualquier punto del municipio de-

berá ser notificado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Pruna, en los términos que establece el artículo 84 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. Este procedimiento puede llevar aparejado la paralización de las obras, si ello fuera el motivo del hallazgo casual, (art. 82 del Reglamento y art. 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía), los hallazgos deberán ser en todo caso objeto de depósito en museo o institución que se determine.

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

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

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

TÍTULO III

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

Artículo 39. Regulación general.

Los actos que pueden realizarse en el suelo no urbanizable, además de cumplir los requisitos contenidos en los artículos 52 y 50.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedan regulados por los siguientes artículos contenidos en este Título III.

Con independencia de lo regulado a efectos agrícola, como parcela mínima (2,5 ha en suelos de secano y 0,25 ha en suelo de regadío), por la Resolución de 4 noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, las referencias de tamaño de parcelas contenidas en este Título se hacen para aplicar determinaciones y parámetros urbanísticos, que no eximen ni son incompatibles respecto a la legislación agraria.

Artículo 40. Condiciones de la parcela.

A los efectos del conjunto de la superficie de las parcelas rústicas, en el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, sólo se considera que forman la parcela aquellos suelos que tengan continuidad tanto físicamente, como respecto a la propiedad de los mismos.

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

Por su propia naturaleza, quedan exceptuadas de la norma anterior, las parcelas de terrenos destinadas a la implantación de:

2. Infraestructuras.
3. Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
4. Instalaciones permanentes de hostelería, restaurantes y ventas.
5. Imágenes o símbolos.
6. Yacimientos arqueológicos.
7. Vías pecuarias y caminos rurales.
8. Establos granjas avícolas y similares.

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

No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas; en todo caso, no se autorizará cualquier segregación o división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes de parcelas inferior a 2,5 ha, en general, o de 2.500 m² si se demuestra que no son de regadío.

Se exceptúa de la norma anterior, cuando es para:

a) Agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.

b) Ubicar edificación o instalación de utilidad pública o de interés social, siempre que tenga autorización de edificación concedida.

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

Artículo 41. Condiciones generales de las construcciones, edificios e instalaciones.

1. Se localizarán e implantarán de manera que minimicen el impacto paisajístico y su incidencia sobre el relieve y la vegetación, y no afecten a los cauces y escorrentías de aguas, hábitats, biotopos naturales, debiendo quedar expresamente justificadas estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos.

2. Los edificios e instalaciones serán de tipología aislada, con separación mínima de diez metros (10 m) respecto a los linderos medianeros y ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela y no superando en general, una ocupación de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²), y para vivienda agrícola será de 200 m², salvo las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o las de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, y mediante la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (art. 42 LOUA) que justifique otros parámetros en función de la naturaleza de la actividad.

3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y siete metros, pudiendo ser superada esta altura de una forma puntual por elementos constructivos de carácter singular, tales como torreones, miradores, etc, o bien por aquellos elementos que por su naturaleza requieran necesariamente mayor altura (silos, tolvas, chimeneas, depósitos, etc.).

4. En la normativa de cada zona se define la dimensión de la parcela mínima para ubicar algún edificio o instalación.

5. Las construcciones e instalaciones «ligeras» del tipo «invernaderos», así como las vinculadas a las infraestructuras técnicas y a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, quedan exentas del cumplimiento de la parcela mínima para asociar una edificación o instalación y de la ocupación máxima de la parcela, si bien en el obligado trámite de Informe Ambiental se justificara la idoneidad de los parámetros, entre otros, de la dimensión de la parcela y edificación asociada.

6. Los cerramientos, en general, se realizarán con malla metálica de una altura máxima de 3 m; de forma excepcional y justificando su necesidad en función a la actividad a desarrollar en la parcela pueden admitirse, a criterio municipal, cerramientos mixtos de malla metálica y fábrica, siempre que no

suponga una agresión del paisaje, ni modifique la escorrentía de los suelos.

Artículo 42. Condiciones particulares de construcciones, edificios e instalaciones.

1. Los edificios e instalaciones destinados a uso ganadero deberán situarse a una distancia mínima de 500 m del límite del suelo urbano y urbanizable de uso global residencial.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las solicitudes de licencia municipal para actuaciones de obra pública deberán incluir en los proyectos correspondientes las instalaciones previstas para la ejecución, entretenimiento y servicios de la misma, en su caso, aunque sean de carácter provisional.

b) La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.

c) Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, debiéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o desmanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo.

3. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en el medio rural cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán justificar la triple condición de, declaración de utilidad pública e interés social, necesidad de ubicación en el suelo no urbanizable, e imposibilidad de formación de nuevo asentamiento, todo ello dentro de su tramitación según arts. 42 y 43 de la LOUA.

b) La declaración de utilidad pública o interés social a que se refiere el apartado anterior corresponde a las administraciones competentes.

c) Han de emplazarse en el medio rural de Pruna las siguientes edificaciones o instalaciones: Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por no ser autorizables medioambientalmente (según calificación medioambiental), y aquellas industrias o almacenes que requieran parcela mayor de 0,5 ha, todas ellas se situarán a más de 500 m de otra instalación.

4. El uso residencial será autorizable cuando esté al servicio de la explotación agrícola, forestal, ganadera, cinegética de la finca y, en general, de la utilización racional de los recursos naturales del territorio. Esta vinculación del uso residencial a la explotación de la finca deberá justificarse en cuanto al régimen de uso de la vivienda, tamaño de la finca, etc., por analogía con las formas de explotación existentes en el territorio municipal.

5. Para aquellos edificios preexistentes, de tipologías tradicionales de las zonas rurales, tales como haciendas o cortijos, en los que la vivienda o viviendas están integradas con otras construcciones agrícolas, será autorizable mayor superficie de ocupación de la parcela en cuanto a los parámetros indicados en el artículo precedente, apartado 2.

Artículo 43. Medidas tendentes a impedir la formación de nuevos asentamientos.

Se considera asentamiento, a efectos de este Plan General, toda agrupación de edificios, construcciones o insta-

laciones, cualquiera que sea su uso, que genere de manera objetiva la necesidad de prestar los servicios urbanísticos básicos de suministro de agua y electricidad, alumbrado público, saneamiento, viarios de accesos o cualquier otro servicio de características propias de los núcleos urbanos.

Para evitar la aparición de nuevos asentamientos, que dependen del tamaño de las parcelas y de la posición de lo edificado dentro de ellas, se establecen las siguientes condiciones:

1. Se desautorizará toda licencia de edificación o instalación que se encuentre dentro de un radio de 150 m en el cual existan o tengan licencia concedida más de tres edificios o instalaciones o agrupaciones de los mismos asociadas a cada parcela, aplicando dicho centro en cualquier elemento o agrupaciones indicados.

2. No se admitirá el establecimiento, o su pretensión, de servicios e infraestructuras de urbanización, de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de los núcleos urbanos.

TÍTULO IV
NORMAS GENERALES
CAPÍTULO PRIMERO

Normas de uso

Artículo 44. Aplicación.

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

Artículo 45. Alcance de la asignación de usos.

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

a) Asignado. Es el uso definido para un suelo, en el que su normativa específica características y determinaciones sobre el mismo. En cada área de reparto, que en este Plan General se delimita, se denomina uso característico a aquel predominante y con mayor aprovechamiento total en el área al que pertenece.

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

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

Artículo 46. Reconocimiento del uso de una parcela.

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

Un uso es compartido cuando ocupa parte de las plantas computables a iguales efectos.

Artículo 47. Clasificación de los usos.

Son de aplicación en este Plan General según las condiciones de permisividad y de asignación definidos para cada zona.

CLASE	TIPO	CATEGORÍA
Residencial:	Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar	Régimen libre régimen de protección pública
Industrial:	- Transformación y elaboración. - Almacenamiento envasado y distribución al por mayor. - Talleres artesanales, de reparación electrodomésticos de reparación y mantenimiento de vehículos.	a) menos de 500 m ² sup. construida: - menos de 10 KW de potencia instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. b) menos de 1.000 m ² sup. construida: - menos de 30 KW pot. instalada. - compatible con localización en trama urbana y con el uso residencial. c) Zona exclusiva industrial uso clasificado incompatible con residencial d) Necesidad de ubicarse en el suelo No Urbanizable y/o si necesitara parcela de más de 1 ha.
Terciario:	- Comercio. - Oficinas. - Restauración y hospedaje. - Salas de cultura y ocio. - Garajes y aparcamientos. - Gasolineras.	a) uso compartido en cualquier tipología edificatoria. b) uso exclusivo en cualquier tipología edificatoria. c) uso exclusivo en edificación aislada.
Equipamientos:	- Docente. - Deportivo. - Servicio de interés público y local.	
Espacios libres:	- Parques y jardines. - Campo de feria. - Espacios rurales.	
	- Viario. - Infraestructuras de servicios técnicos.	
Agropecuario:	- Agricultura. - Ganadería libre. - Ganadería estabulada.	

Artículo 48. Condición de prevención ambiental.

Cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental (modificado por la Ley /2001, de 8 de mayo), y de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1994, de Protección Ambiental, las actividades contenidas en los usos definidos como industrial, terciario, equipamiento, infraestructura, extractivos y agropecuarios, se someterán, según su contenido específico a los procedimientos de prevención ambiental que establece el artículo 8 de la citada Ley, y que se desarrollan en los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995), de Informe Ambiental (Decreto 153/1996) y de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995) de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se tendrán en cuenta las modificaciones que las Disposiciones Finales de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo, han introducido en la legislación ambiental anteriormente citada. Así mismo, se someterán a los procedimientos de calidad ambiental que resulten oportunos en aplicación de: Reglamento de

Residuos de la Comunidad de Andalucía (Decreto 283/1995), Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y Orden de 23 de febrero de 1996 (que desarrolla el Decreto 74/1996).

Artículo 49. Condición de accesibilidad e higiene.

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

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

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

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

c) En general no se podrá otorgar las licencias de actividad en tanto los suelos donde se asiente la actividad no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Artículo 50. Condición de los usos compartidos.

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

Artículo 51. Uso residencial.

1. Es el uso de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento permanente de personas en modo habitual.

La vivienda es unifamiliar cuando acoge a una sola vivienda por parcela; a efectos de aplicación de la normativa cuando un edificio de dos plantas contiene dos viviendas sobre una única parcela, y se accede a las distintas viviendas directamente desde la vía pública, se considera también como unifamiliar.

La vivienda plurifamiliar es aquel edificio que sobre una parcela acoge a varias viviendas con acceso y elementos comunes, sin que exista división de la parcela y se regulen en régimen de comunidad.

2. Queda expresamente prohibida en áreas y zonas residenciales la implantación de las siguientes actividades:

Actividades incluidas en los Anexos 1.º y 2.º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del Anexo 3.º de la citada Ley 7/94.

Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

Artículo 52. Uso industrial.

1. Es el uso que corresponde a las actividades de transformación, elaboración, almacenaje y distribución de productos sin venta al por menor, así como talleres artesanales, de reparación de electrodomésticos o similares, de vehículos y su mantenimiento.

2. Condiciones de implantación por zonas.

En general los usos industriales atenderán en su implantación a la normativa específica de cada zona.

Las industrias de categoría a) en zonas residencial podrá localizarse como uso exclusivo o compartido, siendo obligado en este último caso en planta baja.

Las industrias de categoría b) en zonas residencial, se localizarán en la edificación de forma exclusiva y deberán ais-

larse de los edificios colindantes; se deberá disponer de muros de reparación cuando estos colindantes no sean industriales, dejando un espacio libre mínimo de 15 cm y no tendrán contacto con ellos excepto en fachada donde se dispondrá de adecuado aislamiento.

Las industrias de categorías c) y d) se localizarán en función de su calificación según su evaluación de impacto ambiental atendiendo a la distancia a núcleos urbanos y el riesgo para personas y bienes; las industrias de categoría d) siempre se implantarán en localizaciones aisladas.

Queda expresamente prohibida en áreas y zonas industriales urbanas la implantación de usos ganaderos de los incluidos en el Anexo II de la Ley 7/94.

Cuando el área a ordenar sea colindante con suelo residencial, se prohíbe la instalación de industrias que no cumplan los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, así como las exigencias contenidas en el artículo 16 de este Plan General. Así como, también se prohíbe, en caso de colindancia con suelo residencial, las actividades reseñadas en el artículo anterior, apartado 2.

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

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

5. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa a su vertido a la red de saneamiento si su contenido de contaminación es superior a los de uso doméstico para que sean asumibles por el sistema de depuración municipal. Los elementos de depuración previos al vertido deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la «NTE-ISA-Depuración y vertido».

6. Los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos solo se permitirán en las zonas industriales.

Artículo 53. Uso terciario.

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

2. Los comercios que ocupen usos de 1.000 m² de superficie construidas deberán contar con 1 plaza de aparcamiento dentro de su parcela por cada 100 m² construidos, salvo que se justifique en el conjunto de la ordenación urbanística de los suelo donde estén incluidos.

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

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

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

Artículo 54. Equipamiento.

1. Es el uso destinado a la prestación de servicios de carácter público y comunitario. Comprende los usos docentes, deportivos y servicios de interés público y social; dentro de es-

tos últimos se incluyen el administrativo, mercado de abastos, cultural, asistencial, sanitario, religioso, defensa y cementerio.

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

Artículo 55. Espacios libres.

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

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

3. El campo de feria por su carácter temporal constará de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos; se permiten construcciones permanentes ligadas a este uso, en un 10% de la superficie total y de construcciones semipermanentes tales como estructuras y cubiertas ligeras hasta un 30% de la superficie total.

Artículo 56. Infraestructuras.

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

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

Artículo 57. Uso extractivo.

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

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

Artículo 58. Uso agropecuario.

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

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

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

a) Almacenes de herramientas y productos agrarios y garajes de maquinaria agrícola.

b) Pequeños establos, cuadras y corrales de carácter familiar, hasta un máximo de 5 cabezas de ganado vacuno o de cerdo, 25 cabezas de ganado ovino o caprino, 50 conejos y 50 aves.

c) Establos y picaderos de ganado equino.

d) Las vaquerías, granjas o establos no incluidas en los casos anteriores, se deberán situar fuera del suelo urbano en

las condiciones que se establecen en las Normas para el Suelo no Urbanizable, y siempre a más de 500 m de distancia.

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

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

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

7. Las industrias de transformación, envasado o embalaje de productos agrarios se regularán como uso industrial.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas de parcela

Artículo 59. Parcela de aplicación.

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

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

Artículo 60. Segregación y agregación de parcela.

1. Cualquier parcela no asociada a una edificación, instalación o elemento protegido, puede ser objeto de segregaciones y agregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales y de las que de ellas se deriven, que se establecen en las normas particulares de cada clase de suelo o zona en las que estén situadas.

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

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

Artículo 61. Parcelación urbanística y proyecto de parcelación.

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

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

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

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

Artículo 62. Parcela urbana preexistente.

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.

Artículo 63. Dimensiones de las parcelas.

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

CAPÍTULO TERCERO

Normas de la red viaria y las alineaciones

Artículo 64. Ámbito de aplicación.

Estas Normas son de aplicación en los suelos urbano y urbanizable.

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

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

Artículo 66. Dimensiones y diseño del viario.

1. La dimensión transversal de la red viaria se atenderá a las determinaciones del plano de ordenación «Viario alineaciones y rasantes», y es vinculante en cuanto a trazado de alineaciones, rasantes y tipo de sección. La distribución en sección entre aceras y calzadas que figura en planos tiene carácter orientativo, debiendo concretarse en el proyecto correspondiente que al menos respetará las dimensiones mínimas del punto siguiente. Las alineaciones definidas:

a) En los suelos urbanos no sujetos a planeamiento de desarrollo son las señaladas en el plano de ordenación correspondiente (núm. 6).

b) En los suelos urbanos sujetos a planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelos urbanizables, se dan situaciones distintas: (ver plano ordenación núm. 6).

- Alineaciones obligadas, así señaladas, están planimétricamente definidas.

- Itinerario obligado, así señalados, indican que el planeamiento de desarrollo está obligado en dar solución de continuidad a fondos de saco preexistentes o indican obligación de diseñar un itinerario determinado, aunque su geometría no es obligada estrictamente; sólo es indicativa.

- El resto es indicativo, a definir en el planeamiento de desarrollo.

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

a) Ancho mínimo entre alineaciones:

- Calles peatonales: 6 m.

- Calles con circulación rodada en zona residencial: 9 m.

- Calles con circulación rodada en zona industrial y terciaria: 12,5 m.

b) Ancho mínimo de acera:

- Sin arbolado 2,00 m

- Con arbolado: 3,5 m o en función del tipo de arbolado, y siempre garantizando una separación mínima de 1 m entre la

copa del árbol y la edificación, y que no entorpezca la circulación de vehículos y visibilidad.

c) ancho mínimo de calzada:

- De un solo carril: 3,50 m.

- De dos o más carriles, en zona residencial: 3,00 m por carril.

- De dos o más carriles, en zona industrial y terciaria: 3,50 m por carril.

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

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

Aparcamiento en cordón: 5,00 x 2,20 m.

Aparcamiento en batería: 4,50 x 2,50 m.

4. Los distintos elementos del viario tendrán una pendiente mínima del 1% para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del 8%, salvo justificación.

5. No se admitirán viarios en fondo de saco.

6. El diseño de todos los elementos que conforman el espacio público se atenderá a los criterios del Decreto 72/1992, Supresión de Barreras Arquitectónicas de Urbanización y del Transporte, de la Junta de Andalucía.

Artículo 67. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.

1. La apertura de nuevo viario solo será posible cuando esté expresamente previsto en las Normas Urbanísticas en el ámbito de las distintas actuaciones urbanísticas definidas o en aquellas que puedan delimitarse.

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

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

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

Artículo 68. Rasantes.

Las rasantes son marcadas en los planos «Viario, alineaciones y rasantes», bien porque están contenidas en la base cartográfica o bien porque así se expresen como nuevos o modificadas. En su defecto son los existentes actualmente. Según el caso habrá que sumar la altura del acerado respecto al viario si la rasante señalada se refiere a este último.

CAPÍTULO CUARTO

Normas de edificación

Sección Primera. Condiciones de situación, ocupación plantas, altura y espacios libres

Artículo 69. Ámbito de aplicación.

1. Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable, debiendo ajustarse a las normas específicas de la zona o sistema donde

se encuentren a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, si es el caso, y a las Leyes y normas estatales y autorizaciones de la edificación.

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

Artículo 70. Situación de los edificios en la parcela.

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

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

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

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

Artículo 71. La rasante y la cota de referencia.

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

Artículo 72. Altura de los edificios.

1. La altura de la edificación es la distancia vertical entre la cota de referencia y la cara superior del último forjado del edificio.

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

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

4. En parcelas con frentes en esquina o chaflán a dos vías con número de alturas diferentes, la altura mayor podrá volver por la calle de menor altura hasta 3 m de la medianería siguiente en dicha calle y siempre que no suponga más de 8 m desde la esquina o arista más próxima del chaflán. Debe tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

5. En caso de edificios que presenten fachada a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se

medirá con los criterios de los apartados anteriores asimilando para ello las alineaciones al espacio libre a la alineación de parcela o de fachada.

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

Artículo 73. Plantas.

1. Planta sótano es la que tiene el techo como máximo a 1 metro por encima de la cota de referencia. La altura mínima suelo techo es de 2,25 m. El suelo del mismo no estará a menos de 2,50 m de la cota de referencia. Sólo se podrá construir, en su caso, una planta de sótano.

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

3. Planta de piso. Es cada una de las situadas sobre la baja, su altura suelo techo oscilará entre 2,55 y 3,15 m, no siendo nunca superior a la de planta baja. En todo caso para las edificaciones entremedianera armonizarán con los distintos planos definidos por las alturas de piso y cornisas colindantes.

Artículo 74. Número de alturas, máxima y mínima.

En general la altura máxima permisible para la nueva edificación es de dos alturas, es decir planta baja y una planta de piso, en otro caso está definida en las normas específicas de zona.

La altura mínima a edificar en fachada es de una altura.

Cuando las plantas bajo cubierta tengan, al menos el 50% de su superficie útil, una altura suelo-techo no inferior a 2,55 m, contabilizarán como una altura más, y ésta se considerará a partir de 1,50 m altura libre, a los efectos de superficie útil y respecto a la edificabilidad.

La planta sótano no computará a los efectos de número de alturas.

Artículo 75. Altura máxima autorizada.

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

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

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio.

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

c) En caso de cubierta plana, por encima de esta no se autorizará ninguna edificación de piezas habitables, solo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio. En todo caso esta edificación estará retranqueada 4 metros desde alineación de fachada y no podrá tener más de tres metros de altura desde la cara superior del último forjado.

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

Artículo 77. Acceso a la edificación.

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

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

1. Edificabilidad es la superficie máxima construible por parcela como resultado de sumar la edificabilidad y ocupación permitida por cada planta. Los patios de luces a cielo abierto integrados en la edificación contabilizan a efectos de edificabilidad, salvo que se consideren por sus dimensiones espacio libre interior.

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

3. Los espacios bajo cubierta cuando cumplan la condición de habitable si contabilizan a efectos de edificabilidad.

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

Artículo 79. Patios de luces de la edificación.

Son los espacios a cielo abierto integrados en la edificación, y tendrán forma y dimensión que admitan al menos la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro o la mitad de la altura media de los paramentos que la circundan. Si el patio sirve a más de una vivienda, el diámetro mínimo anterior será de cuatro metros y su superficie mínima de 20 metros cuadrados.

Se prohíben los patios abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse a espacio libre interior de la parcela.

Artículo 80. Espacio libre interior de la parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 82. Edificabilidad de la parcela.

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

2. La planta sótano no contabiliza si la cota del techo no se sitúa a más de un metro de altura desde la rasante de la calle medida en cualquier punto de esta.

3. Por encima de la última planta permitida y ocupando un máximo del 30% de su superficie construida, se admitirá un cuerpo edificado, destinado a servicios del edificio y acceso a

la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m y retranqueado de la alineación o alineaciones de edificación a fachada de al menos 4 m, no contabilizando en la edificabilidad.

4. La planta bajo cubierta es la situada entre la cara superior del último forjado plano y la cara inferior de la cubierta inclinada. Tendrá condición de habitable y por tanto contabiliza a efectos de edificabilidad, cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga una altura no inferior a 2,55 m, y a partir de 1,50 m de altura libre.

5. Los patios de luces son los espacios a cielo abierto integrados en la edificación, y por tanto contabilizan a efectos de edificabilidad.

Sección 2.ª Condiciones de habitabilidad, calidad, higiene y seguridad

Artículo 83. Piezas habitables.

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

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

a) Vía pública, calle, plaza o cualquier otro espacio libre de edificación.

b) Espacio libre interior de la parcela que cumpla las condiciones dimensionales del artículo anterior «Relación de la vivienda con el espacio libre exterior».

3. El espacio registrable bajo cubierta inclinada tendrá la condición de habitable cuando al menos el 50% de su superficie útil tenga altura libre igual o mayor a 2,50 m. En caso contrario solo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

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

Artículo 84. Huecos de ventilación e iluminación.

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

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

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

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

Artículo 85. Dotaciones y servicios en los edificios.

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

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

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

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

Artículo 87. Seguridad de los usuarios.

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

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

Sección 3.ª Composición y condiciones estéticas

Artículo 88. Armonización con el entorno.

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

Artículo 89. Fachada.

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

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

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

Artículo 90. Vuelos y cuerpos salientes.

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

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

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

4. En los edificios alineados a vial y entremedianeras, los cuerpos salientes y vuelos deberán separarse de la medianería la medida del vuelo y como mínimo sesenta centímetros (60 cm). Asimismo, no podrán situarse a una altura inferior a tres metros en ningún punto del nivel de la acera.

Artículo 91. Elementos salientes.

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

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

a) Se admiten en todas las localizaciones, los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten elementos salientes que se sitúen tres metros (3 m) por encima de la cota de la acera, en todos y cada uno de sus puntos, siempre que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera y con un máximo de un metro (1 m).

c) El saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta centímetros (60 cm) sobre alineación sin perjuicio de lo que se establezca en cada zona; en todo caso se aplicará el principio de la armonización con su entorno, situándose a altura intermedia de las colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no estén a continuación de una adyacente.

Artículo 92. Medianerías.

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

Artículo 93. Cubiertas.

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

- Cubierta la tradicional inclinada con teja curva árabe con un máximo de (30°) treinta grados de pendiente, sobresaliendo sobre ella solo chimeneas. No se permite soluciones de mansardas o similares.

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

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

3. Dentro de los criterios generales de armonización de la edificación con su entorno, el Ayuntamiento podrá obligar a la adopción de uno de los dos tipos de cubierta mencionados en el punto 1, cuando sea el que exista en el setenta por ciento (70%) o más de la longitud del tramo de calle de la manzana en la que se integre el edificio.

Artículo 94. Cerramientos.

A) Condiciones generales:

1. Cualquier cerramiento es acto sujeto a licencia de obra municipal.

2. Excepcionalmente se podrá autorizar cerramientos macizos de altura superior a la regulada, en el caso de edificios o instalaciones en los que se justifique por sus especiales requerimientos de protección y seguridad.

3. Se prohíbe cerramiento macizo de cualquier altura en aquellos lugares donde exista peligro de embalse o de remanso de agua procedente de la lluvia o de escorrentías naturales.

4. No se permite en ningún caso remates que puedan causar daño a personas y a animales.

B) En el medio urbano (suelo urbano y urbanizable):

1. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura comprendida entre (2,5 y 3 m) dos y medio y tres metros; las parcelas con edificación aislada, este cercado se hará mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares acordes con el lugar.

2. Los solares, parcelas y terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre dos y medio y tres metros.

C) En el medio rural (suelo no urbanizable):

1. Los cerramientos en suelo no urbanizable se realizarán mediante vallas tradicionales del medio rural, mallas, alambradas o setos vivos, no superando los 2,5 m de altura.

2. En los casos de lugares de paisaje abierto y natural, en el cual la cerca o cerramiento limite el campo visual rompiendo la armonía del paisaje; el cerramiento será totalmente transparente.

3. Puede autorizarse, en función de su encaje en el entorno, cerramiento cuya parte maciza no supere los 50 cm de altura medidas desde la parte exterior; por encima de esta altura el cerramiento podrá completarse con protecciones diáfanos (rejas, mallas, vegetal, empalizadas, setos, arbolado...).

CAPÍTULO QUINTO

Normas de Urbanización

Sección 1.ª Red viaria

Artículo 95. Materiales aconsejables.

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

a) Calzadas de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.

b) Aceras y calles peatonales: Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematadas con bordillo de piedras naturales o de hormigón prefabricado.

También irán rematadas con bordillo los alcorques del arbolado y los escalones del acerado, en su caso.

c) Aparcamientos: losa de hormigón separado de la calzada de tráfico por encintado.

Sección 2.ª Red de abastecimiento de agua

Artículo 96. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo, evitando sobresaturación del caudal y presión en la red.

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

a) La dotación por vivienda y día será de novecientos litros, habiéndose considerado para ello una media familiar de cuatro individuos.

b) Para usos no residenciales se establecerán a efectos de cálculos, las siguientes equivalencias:

- Boca de incendio: 240 viviendas.
- Piscina pública: 215 viviendas.
- Mercados, cada 100 puestos: 100 viviendas.
- Comercial, cada 200 m²: 3 viviendas.

- Colegios, cada 100 plazas: 2 viviendas.
- Superficie ajardinada cada 100 m²: 2 viviendas.

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

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

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

Artículo 97. Criterios de diseño.

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

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

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

4. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicios. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará válvula de retención para evitar succiones.

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

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

	Separación horizontal cm	Separación vertical cm
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta	30	30
Electricidad Baja	20	20
Telefonía	30	—

7. La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos.

Igualmente, deberá incorporar bocas de incendio de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento.

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

En caso que la red de abastecimiento existente no garantizara permanentemente la presión dinámica mínima en punta de lanza y la suficiente autonomía exigibles, se dotará a las zonas industriales y terciarias, de una red contra incendios independiente de la red de abastecimiento de agua para consumo humano y riego. Esta red, que deberá ser desarrollada en el plan de desarrollo que corresponda y en el proyecto de urbanización subsiguiente, dispondrá de un dispositivo de sobre-elevación de la presión y caudal, y de un depósito regulador o aljibe de capacidad suficiente para garantizar su autonomía.

Sección 3.ª Red de alcantarillado

Artículo 99. Criterios de dimensionado.

1. El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo, evitándose problemas por modificación de escorrentías y concentración de las aguas en las zonas más deprimidas; se atenderá a las alteraciones cuantitativas y cualitativas de escorrentías y de caudales en función de la menor absorción de los suelos urbanizados, en la cuenca inmediata, en detrimento de la capacidad de absorción y regulación hídrica de suelo agrícolas.

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

Colegios: 1 vivienda por cada 50 alumnos.
 Mercados: 1 vivienda por cada 200 m².
 Mataderos: 1 vivienda por cabeza sacrificada.
 Piscina Pública: 1 vivienda por cada 25 m³ de capacidad.

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

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

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

Artículo 100. Criterios de diseño.

1. La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno.

2. La red irá ubicada bajo el acerado, duplicándose a ambas aceras en calles de ancho mayor de veinte metros.

Cuando la red discurra por una única acera se dispondrán conductos de paso a través de la calzada con sus correspondientes pozos de registro en la acera opuesta, cada cincuenta metros.

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

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

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

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

Sección 4.ª Red exterior de electricidad, alumbrado público y red de telefonía

Artículo 101. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

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

El trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará preferentemente enterrada.

2. La red de distribución de electricidad en alta y media tensión, actuales y futuras, que discurran por áreas urbanas y por áreas urbanizables a medida que se urbanicen, se instalarán enterradas.

3. En el cálculo del alumbrado público, para lo no previsto en la normativa española se tendrán en cuenta las recomendaciones de la «Comisión Internacional de Iluminación» (CIE). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 102. Red de telefonía.

Los proyectos de urbanización incluyen la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y será preferentemente subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la Compañía Telefónica.

TÍTULO V

NORMAS DE ZONAS

CAPÍTULO PRIMERO

Estructuración

Artículo 103. Zonificación.

1. Todo el término municipal queda zonificado según distintos ámbitos llamados zonas.

Para cada zona se desarrollan las determinaciones urbanísticas de aplicación en su ámbito.

Desde un punto de vista del medio físico el territorio municipal queda dividido en las siguientes ámbitos:

- Residencial (global).
 - Industrial (global).
 - Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.
 - Forestal Sector noroccidental.
 - Piedemontes.
 - Sierras.
 - Cerros con protección paisajística.
 - Dominio público sectorial.
- Señalados en el plano «Clasificación del suelo y determinación en suelo no urbanizable».

Las dos primeras son macrozonas o zona global dentro de los suelos urbanos o suelos urbanizables, (espacio urbano); los siguientes son zonas en suelos no urbanizables, (medio rural) y finalmente dominio público sectorial que estará clasificado según el suelo por donde discurra.

2. El espacio urbano se subdivide en las siguientes zonas cuyos ámbitos están señalados en el plano «Núcleo urbano Zonificación y determinaciones».

2.1. En suelo urbano.

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

- Núcleo casco antiguo.
- Periferia junto cerros colindantes.
- Extensión.
- Proyecto unitario.
- Aislada.
- (Zonas del apartado C).

B) La macrozona o zona global industrial se divide en las zonas:

- Industrial mixto (agropecuario, almacenaje...).
- Industrial comercial (terciario).

- Industrial (talleres, transformación...).
- (Zonas del apartado C).

- C) Complementariamente, en el espacio urbano:
- Equipamiento comunitario.
 - Zonas verdes y espacios libres.
 - Viario y aparcamientos.

- 2.2. En suelo urbanizable:
- Zona global residencial.

3. El medio rural, en razón de sus valores medio ambientales territoriales y de protección específica, se definen las zonas siguientes:

- a) Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.
- b) Forestal. Sector noroccidental.
- c) Piedemontes.
- d) Sierras.
- e) Cerros con protección paisajística.

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

5. Determinaciones complementarias a las zonas:

- a) Sobrepuesta a las anteriores zonas y complementando los de dominio público sectorial están las distintas zonas de influencia reguladas por las leyes sectoriales de aplicación:
- b) Protección del borde urbano dado lo acotado del modelo urbano, la fragilidad paisajística del entorno y la preservación de la calidad del borde urbano y su periferia.
- c) Los elementos y áreas de protección son suelos, edificios y espacios que por su interés general, ya sea estratégico, cultural, arquitectónico, paleontológico o medioambiental necesitan de regulación específica y complementaria dentro de su pertenencia a la zona correspondiente de las señaladas. Serán objeto de regulación específica los edificios y elementos urbanos de interés arquitectónico, los yacimientos y zonas arqueológicas, los edificios rurales señalados como de interés arquitectónico.

CAPÍTULO SEGUNDO

Espacio urbano

Artículo 104. Zona Núcleo casco antiguo.

1. Condiciones de uso:

Asignado:

- Residencial.

Compatible:

- Industrial en edificios uso compartido, en planta baja, y solo la categoría a), salvo reparación y mantenimiento vehículos.
- Terciario: oficinas, sala cultura y ocio y el resto solo en planta baja (categoría a), salvo gasolineras.
- Servicio de interés público y social.

2. Condición de parcela:

Ninguna parcela urbana existente con anterioridad a la aprobación de este Plan General se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.

Las nuevas parcelas resultantes de segregación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 6 m
- Fondo mínimo 12 m
- Superficie mínima 90 m².

- Superficie mínima media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 100 m².

Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie igual o inferior a 70 m², o bien una longitud de fachada menor de 6 m.

3. Condición de edificación. Entremedianera con edificio alineado a vial, salvo los lugares señalados con jardín delantero. (Ver plano «viario alineaciones y rasantes y edificación protegida».)

A) La edificabilidad máxima autorizable por parcela expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar por cada planta, los siguientes parámetros:

- El 100% de la parte de parcela comprendida entre la alineación a fachada y una línea paralela a la misma situada a cinco metros de distancia.

- El 75% de la parte de parcela comprendida entre la línea anterior de cinco metros y una línea paralela a esta situada a veinte metros de la línea de fachada. Si el uso no es residencial, podrá ser sólo para la planta baja el 100%.

- El 25% de la superficie restante de la parcela.

El aprovechamiento edificatorio máximo por planta construida será de una única vivienda y un solo local por parcela construida. En caso que la parcela lo permita, solo podrá ampliarse este aprovechamiento por segregación en las condiciones antes marcadas.

El número de alturas permitidas es de dos con altura máxima de 7,50 m medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta.

4. Condiciones estéticas. La edificación se ajustará al estilo general tradicional de la localidad. Los huecos alargados verticalmente seguirán la técnica compositiva de muro. Los materiales de fachada serán los de corriente aplicación en la localidad y comarca, con preferencia a las terminaciones a la cal.

Los revocos serán los de cal o colores discretos y dentro de la gama normal de la región.

Se prohíben expresamente los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros materiales similares.

Las cornisas han de situarse en una altura intermedia entre la de los dos edificios colindantes, debiendo rematarse los extremos cuando no sean continuación de una adyacente.

En la cerrajería de ventanas, balcones, etc. , se permiten las rejas de hierro forjado y cuadrillos macizos y huecos con una composición y ejecución tradicionales. El vuelo máximo en balcones es de 60 cm con las restricciones según ancho de viario en aplicación de las Normas generales de composición y condiciones estéticas.

Los zócalos, rejas y elementos ornamentales no podrán sobresalir 10 cm del paramento de fachada no admitiéndose ningún saliente en fachada con acera igual o menor de 60 cm.

No se admiten antepechos, laterales o frontales de balcones con elementos ciegos.

Las cubiertas, podrán ser azoteas a la andaluza o inclinadas con teja árabe o curva, utilizándose el color de cubierta imperante en la zona casco antiguo.

Artículo 105. Zona Periferia junto cerros colindantes, (limitaciones de altura y usos específicos).

1. Condición de uso:

Asignado:

Terciario tipo garaje (cocheras).

Agropecuaria tipo agricultura de almacenaje aperos de labranza.

Compatible:

Residencial.

Industrial solo categoría a).

Servicio interés social.

2. Condición de parcela: Igual que para zona núcleo casco antiguo.

3. Condición edificación: Igual que para zona núcleo casco antiguo, salvo el número de alturas permitidas es exclusivamente una. La altura de esta planta se regula según el artículo 72 «Plantas» (punto 2).

4. Condiciones estéticas: Igual que para zona núcleo casco antiguo.

Artículo 106. Zona de extensión.

1. Condición de uso:

Asignado:

Residencial.

Compatible:

Industrial de solo categoría a).

Terciario:

Salvo categoría c) (edificio aislado), gasolineras y garajes que no estén en planta baja.

2. Condición de parcela:

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo, 7 m.

- Fondo mínimo, 12 m.

- Superficie mínima, 100 m².

- Superficie media del conjunto de las parcelas resultantes de la segregación, 120 m².

Podrán agregarse parcelas cuando al menos una de ellas tenga una superficie igual o inferior a 80 m², o bien, una longitud de fachada menor de 6 m.

3. Condición de edificación: Entremedianera con edificio alineado a vial, salvo los lugares señalados con jardín delantero (ver plano: «Viaro alineaciones y rasantes...»).

Se podrá plantear jardín delantero si mediante Estudio de Detalle se garantiza al menos la unidad formal de la manzana o viario, ya sea completa o parcialmente, si así se justifica en la composición global de la manzana o bien en el tramo de un viario.

A) La edificabilidad máxima autorizable por parcela expresada en metros cuadrados construidos de edificación, será la que resulte de aplicar por cada planta, los siguientes parámetros:

- El 100% de la parte de parcela comprendida entre la alineación a fachada y una línea paralela a la misma situada a cinco metros de distancia, en caso de jardín delantero esta distancia se medirá desde la alineación interior de la edificación.

- El 60% de la parte de parcela comprendida entre la línea anterior de cinco metros y una línea paralela a esta situada a veinte metros de la línea de fachada, o de la alineación interior de la edificación, según el caso. Si el uso no es residencial, podrá ser sólo para la planta baja el 100%.

- El 20% de la superficie restante de la parcela.

El aprovechamiento máximo por planta construida será de una única vivienda o bifamiliar (planta alta, planta baja) y un sólo local por parcela. En caso que la parcela lo permita, sólo podrá ampliarse este aprovechamiento por segregación ya señalada.

El número de alturas permitidas es de dos con altura máxima de 7,50 m, medido desde la rasante de referencia a cara inferior de forjado de planta alta.

4. Condiciones estéticas:

- Huecos. Serán alargados verticalmente siguiendo la técnica compositiva de muro. En planta baja cuando tenga uso comercial esta composición vertical podrá romperse cuando así se justifique funcionalmente y quede garantizado su armonización con el entorno, especialmente las fachadas colin-

dantes, extremo que se justificará gráficamente al solicitar la preceptiva licencia.

- Los salientes zócalos, rejas, vuelos y balcones se ajustarán a las determinaciones marcadas en zona Núcleo casco antiguo.

Artículo 107. Zona proyecto unitario.

Se definen dos subzonas:

a) Proyecto unitario de viviendas como conjunto ordenado de edificación y espacios libres integrados.

b) Proyecto unitario de viviendas en hilera directamente accesible a viario público preexistente o propuesto en el planeamiento (general o de desarrollo).

No se admiten nuevos proyectos unitarios de viviendas en hilera en Zona Tradicional.

1. Condición de uso:

Asignado:

Residencial.

Compatible:

- Industrial categoría a), salvo talleres de reparación y mantenimiento de vehículos.

- Terciario oficinas, o bien comercial categoría a).

- Servicios de interés público y social.

Prohibido: Aquellos que impliquen agregación de edificación o alteración del aspecto exterior de los edificios preexistentes como uso industrial, talleres, almacenaje, etc.

(Se admite hasta un 15% de la edificabilidad, por zona, para uso compatible integrado en el proyecto unitario).

2. Condición de parcela.

Se mantendrán las condiciones de parcelación del proyecto original. No se admite ni agregación ni segregación:

a) Subzona Proyecto unitario con espacios libres integrados.

Para nuevos proyectos, la parcela media equivalente al conjunto respecto al número de viviendas será, al menos, de 96 m² por vivienda, incluidos espacios comunes y/o espacios libres. La parcela donde se desarrolla el proyecto unitario englobará, al menos, un 20% de espacios no edificados y comunes de la ordenación conjunta. En caso de asimilarse a vivienda en hilera, y sin perder las características de Proyecto Unitario que engloba espacios comunes, la parcela ocupada por cada vivienda, será de 70 m², sin contabilizar el mencionado 20% si está integrada en un proyecto unitario de mayor escala.

En esta ordenación, se admite un volumen edificado de tres alturas, que represente como máximo un 30% de la edificabilidad ordenada de cada proyecto unitario, en esta edificación de tres alturas no se permite cubierta visitable ni otro volumen sobre cubierta.

b) Proyecto unitario-vivienda en hilera.

Caso de producirse los proyectos unitarios sólo como vivienda en hilera relacionado directamente a viario público la parcela mínima por vivienda será de 80 m², considerando parcela urbanística la del proyecto unitario.

3. Condiciones de edificación.

Se mantendrá la tipología del proyecto original.

Ocupación en cada planta no mayor del 80% de la parcela, ni inferior a la del proyecto original.

La altura de la edificación será en cualquier caso la del proyecto original; para nuevos proyectos será de 7 m, en dos alturas y 10 m, en tres alturas, en su caso, sólo para los proyectos unitarios.

La edificabilidad global para nuevos proyectos es de 1,7 m²/m², sobre parcela neta equivalente de zona crecimiento-extensión para los proyectos unitarios que engloban espacios comunes (subzona a), y de 1,4 m²/m² sobre parcela urbanística para los proyectos unitarios de viviendas en hilera (subzona b).

Cualquier intervención parcial, en el ámbito de los proyectos unitarios (subzonas a y b) se redactará un Estudio de Detalle que garantice el resultado en el conjunto en cuanto ordenación de volumen, alineación de la edificación y composición y condiciones estéticas.

4. Condiciones estéticas.

Las del proyecto original o asimiladas al mismo; para nuevos proyectos se aplicará el punto 4 de Zona crecimiento, extensión.

Artículo 108. Zona Aislada.

1. Condiciones de uso:

Asignado:

Residencial unifamiliar.

Compatible:

- Terciario: oficina o comercial.
- Servicio de interés público y social.

Prohibido:

- Industrial.

2. Condición de parcela.

Las parcelas deberán tener las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo 12 m.
- Fondo mínimo 20 m.
- Superficie mínima 250 m.

3. Condición de edificación: Son tipologías de edificios aislados distanciados de los linderos, o su variante de edificios pareados con una pared medianera común.

La ocupación de la parcela hasta un fondo de 40 m no será superior al 50% distanciándose al menos 3 m a la alineación a viarios y una distancia igual a la mitad de la altura de la edificación y con un mínimo de 2 m del resto de los linderos, excepto en uno de ellos para el caso de pareadas. Se considera incluido en la edificación los cierros habitables.

La ocupación del resto de la parcela podrá ser del 20% y en iguales condiciones de separación a linderos señalados en el punto anterior.

El número máximo de alturas es de dos y la altura máxima es de 7 m. La cubierta deberá ser inclinada. En caso de actuaciones unitarias y mediante Estudio de Detalle podrá proponerse soluciones de cubiertas y de volumetría en general, que armonicen con el entorno donde se ubique.

4. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente urbano donde se sitúen, por tanto se tomará como referencia las condiciones estéticas de la zona próxima en su entorno; no obstante los materiales y colores de la edificación serán las tradicionales en la zona, las cubiertas inclinadas serán de teja y otros materiales autorizados por el Ayuntamiento previa justificación en el respeto del paisaje urbano del entorno.

Artículo 109. Zona Industrial mixto.

1. Condición de uso:

Asignado:

- Industrial de categoría a) o b).
- Terciario, salvo gasolinera.
- Agropecuario de tipo ganadería estabulada, de solo los usos señalados en el artículo 57.3 «uso agropecuario», apartados a), b), y c).

Compatible: Servicio de interés público y social.

Autorizable: Una vivienda para guarda de la instalación.

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

3. Condición de edificación: La tipología edificatoria puede ser alineada a vial, retranqueada y entremedianera, adosada o aislada; en cada actuación urbanística se indica en todo caso la tipología específica. La ocupación del suelo en general será

como máximo del 80%, estableciéndose igual porcentaje para el conjunto de los suelos netos de cualquier actuación urbanística.

La altura de la edificación es de 7,5 m desde suelo a inicio de cubierta.

Se podrá autorizar alturas superiores justificándose esta mayor dimensión en función de la actividad que desarrolla cada industria (chimeneas, silos, depósitos, etc.).

Puede construirse una entreplanta con una superficie máxima del 25% de la edificación.

Caso de separación a lindero esta distancia será la mitad de la altura del paramento vertical más próximo y como mínimo de 4 m.

En todo caso se cumplirán las distancias mínimas de cualquier punto de cada instalación cerrada a un espacio abierto, en cumplimiento de las medidas de seguridad, diseñándose si es el caso, pasajes abiertos de evacuación y emergencia que en ningún caso tendrán menos de seis metros de anchura.

4. Condiciones estéticas: Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones en el entorno donde se sitúe; los paramentos visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada.

En las parcelas que tengan refranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de un metro, llegando hasta 2,50 m de altura con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 110. Zona Industrial-comercial.

1. Condición de uso:

Asignado:

Industrial de categoría a) o b).

Terciario, salvo gasolineras.

Compatible: Servicio de interés público y social, residencial y equipamiento.

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

3. Condición de edificación: La edificación será entremedianeras con refranqueos de 5 m respecto a los linderos de fachada y de fondo; no obstante mediante Estudio de Detalle podrá ordenarse otra localización de estos espacios libres manteniendo la superficie conjunta de los mismos.

La altura máxima de la edificación es de dos alturas, 7,5 m o una altura de nave industrial equivalente, medida de suelo al inicio de cubierta. Interiormente en caso de tipología industrial será autorizable una entreplanta cuya superficie ocupada por la edificación, la edificación residencial, en su caso, cumplirá con los requisitos de la zona extensión salvo la condición de alineación de edificios a lindero de fachada.

4. Condiciones estéticas: La composición de fachada, materiales, cubierta y aspecto exterior de los edificios cumplirán las Normas generales establecidas y comenzará con la zona (extensión) de su entorno donde se inserte.

Artículo 111. Industrial.

1. Condición de uso:

Asignado:

Industrial con calificación ambiental compatible con el residencial en función de la distancia a éste.

Prohibido: Residencial.

Autorizable: Una vivienda para guarda de la instalación.

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

De forma justificada, y dada la tipología industrial demandada en la localidad, se libera estas dimensiones, pero se ha de garantizar una fachada mínima de 10 m.

3. Condición de edificación: La tipología edificatoria puede ser alineada a vial, retranqueada y entremedianera, adosada o aislada; en cada actuación urbanística se indica en todo caso la tipología específica. La ocupación del suelo en general será como máximo del 80%, estableciéndose igual porcentaje para el conjunto de los suelos netos de cualquier actuación urbanística.

La altura de la edificación es de 7,5 m desde suelo a inicio de cubierta.

Se podrá autorizar alturas superiores justificándose esta mayor dimensión en función de la actividad que desarrolla cada industria (chimeneas, silos, depósitos, etc.).

Puede construirse una entreplanta con una superficie máxima del 25% de la edificación.

Caso de separación a lindero esta distancia será la mitad de la altura del paramento vertical más próximo y como mínimo de 4 m.

En todo caso se cumplirán las distancias mínimas de cualquier punto de cada instalación cerrada a un espacio abierto en cumplimiento de las medidas de seguridad, diseñándose si es el caso pasajes abiertos de evacuación y emergencia que en ningún caso tendrán menos de seis metros de anchura.

4. Condiciones estéticas: Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones en el entorno donde se sitúe; los paramentos visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada.

En las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegas hasta una altura máxima de un metro, llegando hasta 2,50 m de altura con setos o protección diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 112. Zona equipamiento comunitario.

1. Condiciones de uso:

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

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

3. Condición de edificación: En el caso de adoptar la tipología de edificio entremedianeras, se cumplirán las condiciones de edificación establecidas para la zona donde se encuentre enclavada.

En el caso de adoptar la tipología de edificio aislado cumplirá con la regulación de aplicación según el equipamiento o servicio público, autorizándose tres alturas, 10,5 m, caso de justificarse su necesidad. En ausencia de regulación específica el edificio se separará de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura de los paramentos verticales próximos y como mínimo 3 metros; no obstante, cuando existan importantes medianeras vistas se redactará un Estudio de Detalle de estudio de volúmenes para solucionar el modo de adosar la edificación a las medianeras, cuidando especialmente la imagen desde el espacio público.

4. Condiciones estéticas: Se aplicará las condiciones estéticas de la zona colindante, adaptándose estas condiciones para los casos de edificación aislada.

Artículo 113. Zona verde.

1. Condición de uso:

Asignación:

Espacio libre.

Corresponde a los espacios libres destinados a parques, jardines, plazas y áreas peatonales de dominio público.

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

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

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

5. El Ayuntamiento podrá destinar temporalmente parte de la zona verde a uso de recinto ferial con las siguientes características:

a) Condición de uso: asignado: espacios libres, específico de campo de feria.

b) Condición de parcela: libre.

c) Condición de edificación: Se autorizarán construcciones e instalaciones de carácter efímero y temporal. Se permite edificar un 10% de la superficie total con construcciones permanentes.

Artículo 114. Zona viario y aparcamiento.

1. Son de aplicación las normas generales de la red viaria y las normas generales de urbanización de este Plan General.

2. El trazado del viario es el recogido en el plano «Viario alineaciones y rasantes...».

CAPÍTULO TERCERO

Medio rural

Artículo 115. De aplicación en cualquier zona comprendida dentro del Medio Rural.

En estos terrenos se podrán autorizar todas las construcciones, instalaciones y edificaciones que se establecen en los artículos 50. B) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, siempre que cumplan las condiciones de este Título, especialmente los de su zona, así como las condiciones que sean de aplicación en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (especialmente su Título III, Normas Generales de Regulación de usos y actividades, Título V, Normas Transitorias y Anexo I, Actividades, Proyectos y actuaciones que habrán de contener Estudio de Impacto Ambiental), la legislación medioambiental, la agraria, y dado el caso, la norma sectorial de aplicación. En zonas forestales (Zona Forestal, Zona Piedemonte y Zona Sierras), los usos e instalaciones, también deberán cumplir las determinaciones contenidas en la normativa forestal, (Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/96, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía).

Artículo 116. Zona Mantenimiento de usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.

Los límites de esta zona es el determinado gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable». Esta constituido por suelos agrarios sin valores especiales dedicados al olivar y en menor medida al cereal de secano, y son inadecuados para el desarrollo urbano por no tener significación en la conformación del modelo definido para el núcleo de Pruna.

Artículo 117. Zona Forestal. Sector noroccidental.

1. Se recoge en esta zona un área de matorral en el sector noroccidental y zonas englobadas de cultivos de carácter marginal, delimitado gráficamente en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en el suelo no urbanizable».

2. Se prohíbe en esta zona actuaciones que transformen la vegetación natural existente, así como su medio físico; no se autorizará tala de especies naturales, extracción de áridos y movimientos de tierra, etc.

3. Se prohibirá toda nueva edificación, de las enumeradas en el artículo 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que estando dentro de un radio de 1.000 m, con centro en cualquier edificación o instalación existente o en ella misma, suponga más de tres edificaciones o construcciones.

Para contabilizar estas tres edificaciones y construcciones también se tendrán en cuenta las existentes en otras zonas limítrofes que se encuentren dentro del radio señalado para cada caso.

Artículo 118. Zona Piedemonte.

1. Se delimita en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable» en la parte oriental del término municipal. Debe considerarse como la redefinición del espacio catalogado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla como completo Serrano «Sierra del Tablón», al cual se suma la zona sierras que recoge las cumbres de las Sierras del Terril y de La Rabitilla.

2. Estos espacios tienen una vocación principalmente forestal en los cuales la cubierta forestal cumple una función ambiental equilibradora de destacada importancia.

3. En esta zona se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del 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) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

4. Se aplicará el punto 3 del artículo anterior zona Forestal Sector noroccidental, tomando para cualquier caso un radio de 1.000 m.

Artículo 119. Zonas Sierras.

1. Se delimita en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable» como dos zonas separadas una en la parte oriental del término recogiendo las cumbres y cotas altas de la Sierra del Terril y de la Sierra de La Rabitilla, y otra menor en la parte occidental (Sierra Las Harinas).

2. Estos espacios tienen un destino exclusivamente forestal en los cuales la cubierta forestal cumple una función ambiental de destacada importancia.

Contienen en general, importantes valores paisajísticos y faunísticos.

3. En estas zonas se prohíbe:

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

b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación, excepto las infraestructuras mínimas de servicio.

d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

e) Cualquier tipo de edificación y construcción industrial, residencial o turística.

f) Cualquier tipo de vertedero de residuos de cualquier naturaleza.

g) Las construcciones y edificios públicos singulares.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general que estará sometido a Evaluación de Impacto Ambiental (Ley 7/94, de Protección Ambiental) que asegure la minimización de los impactos paisajísticos, y también se permiten aquellas obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.

i) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

j) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretendan proteger.

Artículo 120. Zona Cerros con protección paisajística.

1. Son cerros integrados en el paisaje rural-urbano que bordean el núcleo y que constituyen hitos paisajísticos, especialmente el cerro del Castillo, así como lugar de interés, como la garganta o salto de agua del Arroyo de Las Mujeres, en el sitio de Bodega del Molinillo, así delimitados en el plano «Clasificación del suelo y determinaciones en suelo no urbanizable».

Estos espacios son promontorios dolomíticos de reconocida singularidad paisajística.

2. En estas zonas se prohíbe:

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

b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.

c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación, excepto las infraestructuras mínimas de servicio.

d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

f) Cualquier tipo de vertedero de residuos de cualquier naturaleza.

g) Las actividades turístico-recreativas excepto la señalada más adelante.

h) La vivienda aislada.

i) Las construcciones y edificios públicos singulares.

j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.

l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

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

a) Los actuales, incluidos estrictamente las edificaciones e instalaciones preexistentes no admitiéndose ninguna ampliación.

b) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.

c) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.

CAPÍTULO CUARTO

Dominio público

Artículo 121. Zonas de dominio público sectorial.

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

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

b) Vías pecuarias y caminos rurales.

- c) Carreteras.
- d) Infraestructuras técnicas.
- e) Equipamientos y servicios públicos.

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

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

Los suelos ocupados por las máximas crecidas ordinarias.

La Actuaciones urbanísticas que afecten al dominio público obtendrán autorización previa del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) para el uso o las obras a desarrollar dentro del cauce público:

b) Vías pecuarias. El marcado en el deslinde respectivo, y en su defecto el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias.

La vías pecuarias tiene la clasificación urbanística de suelo no urbanizable de protección especial.

c) Carreteras. Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja a cada lado de la arista exterior de la explanación de 3 m de anchura para las carreteras convencionales.

d) Infraestructuras técnicas. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.

e) Equipamiento y servicios públicos. Los terrenos ocupados por sus instalaciones y edificaciones.

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

CAPÍTULO QUINTO

Determinaciones complementarias

Artículo 122. Zonas sobrepuestas de afección sectorial.

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

a) Cauces, riberas y márgenes de corrientes de agua.

La zona de servidumbre son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 5 m; en ella no se impedirá el paso y no se podrá edificar ni plantar especies arbóreas sin obtener la autorización pertinente. La zona de policía son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho de 100 m y paralelo a los cauces; en ella se exigirá obtener autorización previa del organismo de cuenca para los siguientes casos (arts. 6 al 9, y 78 al 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico):

1. Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
2. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
3. Extracciones de áridos.
4. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismo competente en materia de campamentos turísticos.
5. Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

b) Vías pecuarias y caminos rurales.

b.1) Vías pecuarias.

Las vías pecuarias del término municipal de Pruna, reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su Reglamento, son las siguientes:

- Cañada Real de Morón.
- Descansadero del Birrete.
- Descansadero del Quejido.
- Cañada Real Alcalá del Valle.

- Descansadero de Colaillas.
- Cordel de Olvera.
- Descansadero del Pilarillo.
- Cordel de Morón a Ronda.
- Descansadero del Puerto de la Palma.
- Vereda de Osuna.
- Descansadero y Abrevadero Fuente del Duque.
- Descansadero de las Vegas de Guzmán.
- Vereda de Almargen.
- Vereda de Mojón Gordo.
- Colada de la Población.
- Vereda de Olvera.

Ver planos de ordenación del Plan General y su Anexo: Vías Pecuarias.

En tanto no se proceda a su deslinde, se define una zona de protección o de cautela de la vía pecuaria y descansaderos, consistente en una franja de terrenos cuya anchura sea el doble de la anchura legal cuyo eje coincida con el eje teórico señalado en planos (Anexo: Vías Pecuarias), para las vías pecuarias, y para los descansaderos, será aquellos terrenos incluidos en su círculo (pudiéndose asimilar a una forma ovalada equivalente a la actual), cuyo radio sea el doble del radio del círculo equivalente a la superficie de estos espacios, situándose centrado en el espacio identificable del Descansadero y/o Abrevadero actualmente; es decir:

- Cañada (75,22 m) Ancho total 150,44 m.
- Cordel (37,61 m) ancho total 75,22 m.
- Vereda (20,89 m) Ancho total 41,78 m.
- Colada (variable) viario público urbano.
- Descansaderos (1 ha) círculo de radio 79,79 m (2 ha).

La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada en la zona de protección definida en el párrafo anterior, requerirá el deslinde previo de un tramo de la vía pecuaria, de al menos, una longitud de 1.000 m y cuyo punto medio coincida con el lugar de la actuación; si en este ámbito existe algún encuentro con otra vía pecuaria, ha de extenderse, dicho deslinde por esta otra vía pecuaria al menos, hasta una distancia de 500 m desde el punto de autorización; este deslinde incluirá los descansaderos situados en este ámbito.

Los usos y actuaciones admisibles en las vías pecuarias serán los establecidos en el Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Los edificios e instalaciones que se constituyan en parcelas colindantes a las vías pecuarias deslindadas, se separarán de éstas una distancia mínima de 10 m.

b.2) Caminos rurales.

La red de caminos rurales son los identificados como tal en los planos de Ordenación O-2 «Clasificación y determinaciones en el suelo no urbanizable».

La anchura de los caminos rurales será la establecida en la legislación y normativa correspondiente. No obstante, mediante el Plan Especial podrá establecerse mayor anchura y ajustar y pormenorizar su trazado.

El uso de los caminos rurales será el tránsito de ganado, maquinaria agrícola y el de personas como itinerarios alternativos a los de las carreteras, con fines recreativos, deportivos o culturales. La pavimentación, en su caso, procurará la máxima integración en el entorno evitándose los pavimentos propios de carreteras. En ningún caso se admitirán usos privados ni la invasión del camino por los cerramientos.

Los edificios que se construyan en parcelas colindantes a caminos rurales se separarán de estos una distancia mínima de 10 m. Si las márgenes del camino no estuvieran suficientemente deslindadas, la separación será de 15 m tomados a partir del eje del camino.

c) Carreteras.

La zona de servidumbre legal son los terrenos a cada lado del dominio público con ancho, medido desde la arista exterior de la explanación, de 8 m en las carreteras convencionales; la zona de afección son los terrenos a cada lado del dominio público delimitada interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de dichas aristas de 50 m en vías convencionales de la red principal autonómica y de 25 m en el resto de las carreteras.

Línea límite de edificación: Es la línea medida desde la arista exterior de la calzada a ambos lados de la carretera, de 50 m en vías convencionales de la red principal autonómica y de 25 m en el resto de las carreteras.

En los terrenos de la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las ya existentes, previa autorización administrativa.

En la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos que no disminuyan las condiciones de visibilidad y la seguridad vial.

d) Infraestructuras técnicas.

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

- Ley de 18 de marzo de 1966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctrica.
- Reglamento de 18 de marzo de 1966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151, de 28 de noviembre de 1968, sobre líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Ley 49/1984, de 26 de diciembre, sobre explotación unificada del Sistema Eléctrico Nacional.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del sector eléctrico.
- R.D. 3275/1982, de 12 de noviembre, Reglamento Centrales Eléctricas, centros eléctricos y centros de transformación.
- Ley 40/1994, de 30 de diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, regula actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto-Ley 2/2001, de 2 de febrero, modifica la disposición transitoria 6.ª de la Ley 54/1997, y define dos artículos de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de defensa de la competencia.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria Energía y Minas sobre interpretación del artículo 162 del R.D. 1955/2000.

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

- 50 m alrededor de captaciones, depósitos, y estación depuradora de aguas residuales e instalación anexas.
- Franja 10 m con centro en el eje de las conducciones de agua o del colector de saneamiento.

e) Cautela frente a suelos potencialmente inundables o encharcables.

En general, en los lugares que se declaren como inundables no se permite ninguna edificación o instalación con estancias de personas, como vivienda o lugar de trabajo; no se autorizarán actividades, obras o instalaciones que dificulten la evacuación de las aguas superficiales, tales como edificaciones que por su dimensión y posición dificulten tal evacuación, aterrazamientos, terraplenados, extracción de áridos, minería, etc.

Artículo 123. Equipamiento y servicios públicos-cementerio.

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

- La distancia mínima al suelo urbano y urbanizable será de 500 m.
- La distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes será de 200 m.

2. El cementerio cumplirá lo establecido en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de 22 de diciembre de 1960, o Norma que lo sustituya, aplicándose en una franja de 500 m alrededor del mismo, la no autorización de uso residencial permanente o temporal.

Artículo 124. Protección del borde urbano.

1. Se delimita una franja de 150 m alrededor del ámbito del conjunto del suelo urbano y suelo urbanizable; donde exista zona cerros con protección paisajística, esta regulación suple la actual por ser más específica.

2. Se aplica la regulación de zona Mantenimiento usos rurales y agrícolas, e inadecuado para el desarrollo urbano de Pruna.

3. Se prohíbe cualquier nueva construcción e instalación. En general se prohíbe cualquier uso o actividad que implique degradación de la definición del borde urbano, deteriorando la periferia desde el punto de vista paisajístico y del mantenimiento de la actividad agrícola.

TÍTULO VI

DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Actuaciones urbanísticas

Artículo 125. Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo.

1. Para el desarrollo de aquellos suelos que necesiten aún mayor definición en sus determinaciones urbanísticas y en su ordenación, se delimitan o delimitarán ámbitos, actuaciones urbanísticas, que se desarrollarán según distintas figuras previstas en la legislación urbanística, Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. Las actuaciones urbanísticas delimitadas en este Plan General, Planos «Núcleo Urbano: Actuaciones Urbanísticas, Desarrollo y Ejecución», y según en la clasificación del suelo donde se encuentran, son:

A) EN SUELO URBANO

- A. 1) Suelo urbano consolidado:
 - A. 1. 1) De mejora: Infraestructuras. PPI Proyecto de prevención inundaciones.
 - A. 1. 2) De mejora: red. RV-1. Acceso a los Romeros.

- RV-2. Trasera Cantarrana.
- RV-3. Enlace Ronda Sur.
- RV-4. Trasera Ramón y Cajal-Puerto.
- RV-5. Nudo la Quinta.

A. 2) Suelo urbano no consolidado:

- A. 2. 1) De reforma: residencial.
 - RR-1. Prolongación Eduardo Sánchez.
 - RR-2. Tras Colegio.
 - RR-3. Blázquez.
 - RR-4. Velázquez, J. José Díaz.
 - RR-5. J. Ramón Jiménez.
- A. 2. 2) De crecimiento: Residencial.
 - CR-1. Sánchez Aguilera.
 - CR-2. Buena Unión.
 - CR-3. La Charcona.
 - CR-4. El Birrete.
- A. 2. 3) De crecimiento: Industrial.
 - CI-1. Rocha García.
 - CI-2. Camino Molinillo.
 - CI-3. Micropolígono (La Quinta).
- A. 2. 4) De crecimiento: Sistema general.
 - CG-1. Parque Cantarrana de arriba.
 - CG-2. Parque Cantarrana de abajo.

B) EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- B. 1) De desarrollo residencial.
 - DR-1. Carretera Olvera.
 - DR-2. Camino Duque Osuna.
 - DR-3. Puerto Las Viñas.
 - DR-4. La Paternilla.
- B. 2) De desarrollo sistemas generales.
 - DG-1. Parque Cantarrana de enmedio.
 - DG-2. Nuevo Puerto Olvera.

C) EN SUELO NO URBANIZABLE

- EDAR. Estación depuradora de aguas residuales de Pruna.
- RCA. Mejoras y recuperación de canteras abandonadas.
- ERDA. Estudio de recuperación de Descansaderos y Abrevaderos.
- MMR. Mejora medio rural (vía verde).

4. Además de estas actuaciones urbanísticas delimitadas, se podrán formar otras según concurren causas que justifiquen su conveniencia y oportunidad.

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

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

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

5. Las actuaciones urbanísticas definidas y sujetas a Estudio de Detalle se ajustarán al ámbito definido y al trazado viario contenido en los planos, Anexo 1 «Ordenación del espacio urbano», «Zonificaciones y determinaciones» y «Viario, alineaciones y rasantes...», y sólo podrán alterarlos permu-

tando dicho Estudio de Detalle por Plan Especial de Reforma Interior, cuyo trazado resolverá en todo caso la continuidad del trazado de los suelos y actuaciones urbanísticas colindantes y cumplirá los objetivos y determinaciones definidas para cada actuación urbanística.

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

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

8. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen mediante Estudio de Detalle, y que supongan un reparto de cargas y beneficios entre las propiedades afectadas, este Plan General señala que el ámbito definido es el de una sola unidad de ejecución y el sistema de gestión será el de compensación; para garantizar un eficaz reparto de cargas y beneficios, el Estudio de Detalle deberá contener un estudio económico-financiero, evaluando la viabilidad económica de su ejecución y justificando la existencia de medios necesarios para llevar a cabo esta actuación, así como se tomarán las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Las ordenanzas de aplicación en estos suelos serán las definidas en este Plan General según los usos pormenorizados y delimitación de zonas señalados.

Son de aplicación en estas actuaciones el artículo sobre «Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada» de este Plan General.

9. Si una actuación urbanística definida en este Plan General, o definida posteriormente, incluye suelo pecuario o está afectada por la zona de cautela de las vías pecuarias, deberá resolver el expediente de desafectación antes de ejecutar dicha actuación.

La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informará, en este sentido, antes de la aprobación definitiva de las figuras de planeamiento o proyecto técnico, en su caso, correspondientes.

10. En el planeamiento que desarrolle las actuaciones urbanísticas se incluirá un análisis de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que causen, de modo que se garantice la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de la red de alcantarillado, disminuyendo el riesgo de encharcamiento.

Artículo 126. Sustitución de la iniciativa privada.

El incumplimiento de los plazos señalados en cada actuación urbanística o en sucesivas programaciones de plazos, podrá ser causa también, para que el Ayuntamiento sustituya tal iniciativa privada por la municipal, sustituyendo el sistema de compensación por el de cooperación. Transcurrido seis meses desde el cambio de sistema sin que se hubiera redactado el planeamiento requerido, el Ayuntamiento podrá cambiar a sistema de expropiación.

Artículo 127. Determinaciones de los instrumentos de iniciativa privada.

Los instrumentos de iniciativa privada, además de los contenidos establecidos en la legislación urbanística y 43 al 85 del Reglamento de Planeamiento, contendrán:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

- Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, en su caso.

- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 128. Ejecución de las actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones urbanísticas se ejecutarán mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos y no esté incluido en ninguna unidad de ejecución; ello se hará por el Ayuntamiento mediante alguno de los procedimientos establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el caso.

Artículo 129. Rectificaciones de alineaciones.

Con objeto de completar o rectificar alineaciones señaladas en el plano «Viario. Alineaciones y rasantes», se redactará el correspondiente Estudio de Detalle, sistema de expropiación, a ejecutar mediante cualquier procedimiento reparcelatorio, ordinario o abreviado, como el de Normalización de fincas, previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO

Sectores, áreas de reparto y aprovechamiento tipo en el Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable

Artículo 130. Desarrollo y ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Las distintas actuaciones urbanísticas, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, como unidad de ordenación están constituidas por los distintos sectores. Los sectores están constituidos por las distintas zonas de uso global, regulada por las determinaciones de zona correspondiente, y constituido también, en su caso, por los suelos de sistema general internos incluidos.

Los sectores serán los ámbitos de desarrollo de los distintos planes parciales que se ejecutarán según las unidades de ejecución que estos definan.

Artículo 131. Área de reparto y aprovechamiento tipo en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado.

Por las diferencias existentes entre los distintos sectores en cuanto a características, localización y dispar simultaneidad temporal e incluso tramitación, cada sector se constituye en su propia área de reparto, y por tanto el aprovechamiento medio del área de reparto será el aprovechamiento del sector expresado en unidades de aprovechamiento de uso característico por cada m² de suelo de dicho sector. En algún caso se incluye sistema general externo.

Los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto señaladas en el plano de «Actuaciones urbanísticas. Desarrollo y ejecución» son los siguientes:

A) En suelo urbano no consolidado

«Reforma»:

Área de reparto	Sector	Aprvto. medio
RR-1 Prolong. E. Sánchez	idem	0,8501 u.a./m ²
RR-2 Tras. Colegio	idem	0,8823 u.a./m ²
RR-3 Blázquez	idem	0,9084 u.a./m ²
RR-4 Velázquez, J.J. Díaz	idem	0,8431 u.a./m ²
RR-5 J. Ramón Jiménez	idem	0,8440 u.a./m ²

«Crecimiento»:

Área de reparto	Sector	Aprvto. medio
Crecimiento Residencial	CR-1 Sánchez Aguilera	0'6474483 u.a./m ²
	CR-2 Buena Unión	
	CR-4 El Birrete	
	CG-1 Parque Cantarrana de arriba	
	CG-2 Parque Cantarrana de abajo	
CR-3 La Charcona	idem	0'5733452 u.a./m ²
CI-1 Rocha García	idem	0'5285 u.a./m ²
CI-2 Camino Molinillo	idem	0'5253756 u.a./m ²
CI-3 Micropoli-gono La Quinta	idem	0'5329839 u.a./m ²

B) En suelo urbanizable sectorizado

«Desarrollo»:

Área de reparto	Sector	Aprvto. medio.
Desarrollo Residencial	DR-1 Ctra. Olvera.	0'4535278 u.a./m ²
	DR-2 Cno. Duque Osuna.	
	DR-3 Puerto Las Viñas.	
	DR-4 La Paternilla.	
	DG-1 Parque Cantarrana de enmedio.	
	DG-2 Nudo Puerto Olvera.	

u.a.: unidades de aprovechamiento.

CAPÍTULO TERCERO

Normas particulares para las Actuaciones Urbanísticas Definidas

Sección 1.ª En Suelo Urbano Consolidado

Artículo 132. Suelos urbanos consolidados.

Son suelos urbanos consolidados a los efectos del artículo 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los siguientes:

1. Los suelos clasificados como urbanos y no estén en ninguna actuación urbanística, o no se incluyan en nueva actuación urbanística.

2. Los suelos incluidos como suelo urbano en este Plan General y además como actuaciones urbanísticas, suelos de mejora de infraestructuras y de red viaria, es decir, los incluidos en las actuaciones urbanísticas denominadas PPI, RV-1, RV-2, RV-3, RV-4 y RV-5.

3. Los suelos que incluidos en principio, dentro del ámbito de actuaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado, el planeamiento de desarrollo, Plan Especial, lo deje excluido de su ámbito o simplemente lo considere expresamente como urbano consolidado y consecuentemente le aplique sólo las obligaciones urbanísticas exigidas para estos suelos, es decir, completar la urbanización.

Artículo 133. PPI. Proyecto de prevención de inundaciones.

1. Descripción, ámbito y objetivo.

Como desarrollo del «Estudio previo de prevención de inundaciones del arroyo Molinillo de Pruna», se proyectará la mejora de infraestructura de la red básica de saneamiento del núcleo urbano.

Los trazados básicos a redimensionar son los ejes de carretera de Algámitas, recoge también los colectores laterales procedentes de Avenida Emigrantes, para proseguir por Avda. Pablo Iglesias, para atravesar los terrenos del futuro Parque Cantarrana y cruzando la calle Camino Erillas-Puerto Olvera se dirige por Ronda Sur al cauce del arroyo Molinillo, hasta la Depuradora; resuelve también el saneamiento de vaguadas secundarias y los pasos bajo la carretera de Pruna a Olvera.

2. Determinaciones y Desarrollo y objetivos.

Mediante proyecto técnico de mejora de la infraestructura de saneamiento del núcleo urbano.

Artículo 134. RV-1. Acceso Los Romeros.

1. Descripción y ámbito.

Reordenación del acceso a urbanización Los Romeros y a Camino Buena Unión, afectando a las parcelas catastrales 01 y 02 de la manzana 20436.

Se señala alineaciones y viario de anchura suficiente para dichos accesos; se afecta según la nueva alineación sólo la parcela 01, pero se incluye cautelarmente la 02 a efectos de posibles implicaciones estructurales; de los 69 m² que sumen las dos parcelas, solos unos 10 m² pasarán a formar parte del viario público.

2. Objetivo.

Ordenar un acceso suficientemente dimensionado a Los Romeros y hacia el polideportivo municipal.

3. Determinaciones.

Detallar los suelos a incorporar al espacio viario público; al resto se aplicarán las determinaciones de «Zona extensiva».

4. Desarrollo y Ejecución.

Mediante Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización, la obtención de suelo privado necesario se ejecutará por el sistema de expropiación.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, completando el viario de unión hacia Avda. Pablo Iglesias.

Artículo 135. RV-2. Trasera Cantarrana.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de ejecutar un tratamiento integral la calle Trasera Cantarrana desde Plaza España a calle Erillas, garantizando un ancho suficiente en toda su longitud; para ello se delimitarán los suelos que son imprescindibles para trazar una calzada de 6 metros y al menos, acerado de 1,5 metros.

Se calcula un ámbito de unos 4.228 m² de superficie.

2. Objetivo.

Ordenar unitariamente y de cara a los futuros espacios libres de zona verde, el viario de la calle trasera Cantarrana.

3. Determinaciones.

Se cumplirán las determinaciones señaladas dentro de las Normas de Urbanización.

Se detallarán los suelos privados que queden afectados por el trazado del viario.

4. Desarrollo y ejecución.

Un Estudio de Detalle ordenará el trazado del viario y ajustará los suelos privados que imprescindiblemente pasarán al viario público.

La obtención de estos suelos privados se ejecutará por el sistema de expropiación.

El Proyecto de Urbanización y su ejecución correrán a cargo del Ayuntamiento.

Artículo 136. RV-3. Enlace Ronda Sur.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de ejecutar un viario que enlace la calle Erillas con calle Ronda.

Se estima una superficie de unos 3.610 m².

2. Objetivos.

Enlazar y comunicar todas las instalaciones existentes en calle Ronda, y trasera de calle Culata (actuación CI-1 Rocha

García), con usos asignados según «Zona Industrial mixto» con la prolongación C/ Erillas hacia la carretera de Olvera (actuación DG-2 Núcleo Puerto Olvera).

3. Determinaciones.

Se cumplirán las determinaciones señaladas dentro de las Normas de Urbanización.

Se detallarán los suelos privados que en su caso queden afectados por el trazado del viario.

4. Desarrollo y ejecución.

Un Estudio de Detalle ordenará el trazado del viario y ajustará los suelos privados, que en su caso, e imprescindiblemente, pasen a viario público.

La obtención de estos suelos privados se ejecutarán por el sistema expropiación.

El proyecto de urbanización y su ejecución correrán a cargo del Ayuntamiento.

Artículo 137. RV-4. Traseras Ramón y Cajal-Puerto.

1. Descripción y ámbito.

Se recoge tanto las edificaciones y suelos apoyados en el viario trasero de las calles Ramón y Cajal y Puerto, con un ámbito de 16.220 m² en el que se incluye dicho viario.

2. Objetivos.

Completar la urbanización del espacio público y tratamiento y acceso de las plataformas o bancadas, y delimitar los suelos y detallar las características de las edificaciones permitidas en este lugar de importante implicación paisajística.

3. Determinaciones.

Las determinaciones urbanísticas son las señaladas como «Zona Periferia junto cerros colindantes».

4. Desarrollo y ejecución.

Se redactará y ejecutará según Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Artículo 138. RV-5. Nudo La Quinta.

1. Descripción, ámbito y objetivos.

La antigua carretera de Morón, se ha convertido en un viario estructurante, Avda. Los Emigrantes, en cuyo punto final se ha de resolver los giros de entrada y salida a las actuaciones urbanísticas CI-3 Micropolígono (La Quinta) y DR-4 La Paternilla, en un punto que domine, desde el cambio de rasante, tanto el resto de Avda. Emigrantes como la antigua carretera a Morón (que hoy ha quedado como registro de las fincas rústicas de esta parte del territorio).

2. Determinaciones y Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante proyecto técnico que resuelva a modo de rotonda los accesos necesarios.

Sección 2.ª En Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 139. Suelos urbanos no consolidados.

1. Son suelos urbanos no consolidados a los efectos del artículo 45.2.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los siguientes: Los suelos incluidos en este Plan General como suelos de reforma, es decir, los incluidos en las actuaciones urbanísticas denominadas como CR-1, CR-2, CR-3, CR-4, CI-1, CI-2, CI-3, CG-1 y CG-2, salvo los suelos que el planeamiento de desarrollo de estas actuaciones, Plan Especial de Reforma Interior, lo deje excluido de su área de reparto por mantener en su ordenación las características urbanísticas actuales, en aplicación del artículo 58.3 de la LOUA; complementariamente podrá señalar, de forma justificada, la contribución a completar la urbanización.

Artículo 140. RR-1. Prolongación Eduardo Sánchez.

1. Descripción y ámbito.

Al final del viario paralelo o de servicio de C/ Eduardo Sánchez existe apoyado en el mismo una serie de parcelas segregadas de la finca matriz.

2. Objetivo.

Reconducir un hecho parcelario dentro de la ordenación general del modelo urbano de los nuevos crecimientos de Pruna.

3. Determinaciones.

Se asigna el uso pormenorizado de residencial extensiva, con expresión de viario y alineaciones señaladas en los planos de ordenación correspondiente.

Se realizará reparcelación sobre las parcelas preexistentes para permitir el trazado del viario transversal mínimo de 11,5 metros de ancho.

Se señalan las parcelas unifamiliares que componen esta actuación.

Se cede el viario y espacios libres señalados.

Su aprovechamiento urbanístico es el resultado de aplicar las determinaciones de zona extensiva sobre los suelos netos residenciales señalados y delimitados en los planos de ordenación correspondientes.

Se constituye como individual área de reparto con un aprovechamiento medio de 0,8501 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Esta unidad se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización que complete la urbanización preexistente.

Artículo 141. RR-2. Tras Colegios.

1. Descripción y ámbito.

Detrás del colegio y antiguas casa de maestros existen dos viarios transversales a calle Eduardo Sánchez de modo que una de ellas se prolonga hasta el acceso a instalaciones deportivas junto a las piscinas municipales, sobre las cuales se han iniciado algunas parcelaciones de corte urbano, e incluso alguna construcción.

La superficie delimitada recoge los dos viarios y la manzana entre ambos, con una superficie de 2.794 m².

2. Objetivo.

Reconducir la iniciativa que se va materializando, completar la urbanización y definir el trazado de cara a la articulación de las unidades colindantes, una desarrollada recientemente, de Los Romeros, y otra, la prevista en suelo urbanizable, DR-3 la Paternilla.

3. Determinaciones.

La semimanzana definida se le asigna uso residencial extensivo, resultando el aprovechamiento urbanístico de aplicar las determinaciones definidas para dicha zona.

El costo de complementar la urbanización preexistente y su enlace con las redes generales correrá a cargo de los suelos privados incluidos en esta unidad.

Se constituye como individual área de reparto con un aprovechamiento medio de 0,8823 u.a. /m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y Proyecto de urbanización.

Artículo 142. RR-3. Blázquez.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de reordenar, abriendo las posibilidades de algunos vacíos interiores existentes en la manzana situada entre Avda. Andalucía y la Charcona.

Se estima una superficie de aplicación de unos 2.426 m², si bien dado lo consolidado de esta manzana, y en función de la ordenación que desarrolle el necesario Plan Especial, el ámbito se determinará finalmente dentro de dicho planeamiento de desarrollo.

2. Objetivos.

Posibilitar un desarrollo y reforma interior de la citada manzana, apuntando la apertura de pasaje que relacione los crecimientos de La Charcona con Calle Prado hacia Buena Unión.

3. Determinaciones.

Asignado el uso de residencial extensivo, se ordenará el conjunto teniendo en cuenta especialmente la Edificación Protegida Grado III (Instalaciones Blázquez), cuyo Plan Especial determinará los elementos a mantener, en su caso.

Este ámbito se constituye como individual área de reparto con un aprovechamiento medio de 0,9084 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 143. RR-4 Velázquez, J. José Díaz.

1. Descripción y ámbito.

Se completa la trama nacida de los últimos crecimientos junto a Carretera Olvera, Avenida Pablo Iglesias, calles Velázquez, José Díaz y la transversal Murillo, rematando estos crecimientos contra calle trasera a Cantarrana.

Su ámbito, 5.102 m², recoge parcelas edificadas o no, a reordenar con su entorno.

2. Objetivos.

Cerrar la trama de calles Velázquez, José Díaz y Murillo y conectar con calle trasera Cantarrana hacia Plaza de España.

3. Determinaciones.

El ámbito, a los efectos de ordenación, es el señalado en los planos de ordenación correspondientes.

A los suelos residenciales se aplicarán las determinaciones urbanísticas para zona extensiva.

Esta actuación se constituye como individual área de reparto con un aprovechamiento medio de 0'8431 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 144. RR-5. Juan Ramón Jiménez.

1. Descripción y ámbito.

Entre el final de la calle Juan Ramón Jiménez, el acceso desde carretera a Algámitas y Morón y la propia carretera, quedan unos suelos vacantes que necesitan completar su ordenación como borde urbano.

Se estima un ámbito a ordenar de 2.827 m² en el cual se determinan los espacios libres y viario a ceder, dentro de los cuales se incluyen algunas superficies de espacios libres públicos preexistentes.

2. Objetivos.

Detallar alineaciones y rasantes que se señalan en este Plan General.

3. Determinaciones.

Las determinaciones urbanísticas son las señaladas como «zona de extensión» de uso residencial.

Esta actuación se constituye como individual área de reparto con un aprovechamiento medio de 0'8440 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y posterior Proyecto de Urbanización que complete y conecte con las infraestructuras preexistentes.

Artículo 145. CR-1. Sánchez Aguilera.

1. Descripción y ámbito.

Para completar los crecimientos a ambos lados de C/ Eduardo Sánchez y hasta los límites del solar natural del núcleo urbano de Pruna, se delimitan los suelos existentes entre antigua carretera a Morón y las instalaciones de la Cooperativa San Antón, dando una respuesta residencial frente a las parcelas y edificaciones en la margen opuesta.

El ámbito de la actuación es el señalado en los planos de ordenación como CR-1, con una superficie estimada de 9.987 m².

2. Objetivo.

Completar el eje residencial C/ Eduardo Sánchez en la margen de la cooperativa, y hasta el límite señalado en el modelo urbano de Pruna.

3. Determinaciones.

El ámbito a los efectos de ordenación y de ejecución es el señalado en los planos de ordenación correspondientes como CR-1.

Este sector, junto con CR-2, CR-4, CG-1 y CG-2 conformar área de reparto con aprovechamiento medio de 0'6474483 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Los suelos de uso residencial se regularán según las determinaciones urbanísticas de la «Zona Extensiva».

Lindando con la actuación CI-3 Micropolígono se zonifica suelo de uso industrial con un máximo del 12% de la superficie de suelo neto de este sector.

El número máximo de viviendas es de 40 unidades por hectárea de zona residencial.

Se señala como dotaciones públicas 30 m² por cada 100 m² constr. de uso residencial, y el 14% sobre la superficie de zona industrial, pudiéndose cumplir estas cesiones entre sistema local y sistema general.

Algunas alineaciones se señalan como obligatorias (plano de ordenación núm. 6 Viario, alineaciones, rasantes y edificios protegidos).

Dado los elementos de urbanización y alguna edificación ya ejecutados, se señala como cesión de sistema local, 164 m² de zona verde y 200 m² de otro equipamiento, y como cesión de sistema general incluido externo, 2.205 m² de suelo homogeneizado a estos suelos de zona, a definir por el Ayuntamiento en el inicio de esta actuación (redacción del Plan Especial), no obstante mediante Plan Especial puede reordenarse estos suelos si bien manteniendo el aprovechamiento medio definido y las cesiones globales. Sistema local y las cesiones sistema general, antes definidas.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior y subsiguiente Proyecto de Urbanización.

Para optar por excluir suelos del área de reparto (en aplicación del art. 58.3 LOUA) sólo es posible mediante Plan Especial; en otro caso, y respetando las determinaciones de ordenación (zonificación, alineaciones, cesiones señaladas, etc.) podría sustituirse este Plan Especial por Estudio de Detalle.

Artículo 146. CR-2. Camino Buena Unión.

1. Descripción y ámbito.

Entre los caminos de Buena Unión y de Duque de Osuna, se ha ido consolidando el tejido urbano, dejando actualmente una serie de semimanzanas que necesitan una ordenación que concluya o remate estos crecimientos.

La respuesta tipológica de estos suelos, de uso global residencial, está definida en función a su entorno ya consolidado y a los usos ordenados en los futuros crecimientos. El ámbito de la actuación es el señalado en los planos de ordenación como CR-2 con una superficie estimada de 26.881 m², en el cual se incluyen, además de los suelos residenciales, una ampliación del Polideportivo Municipal como Sistema General con uso de equipamiento deportivo.

2. Objetivo.

Completar las semimanzanas existentes entre los caminos Buena Unión y Duque de Osuna.

3. Determinaciones.

Este sector, junto con CR-1, CR-4, DG-1 y DG-2, conforma área de reparto, con aprovechamiento medio de 0'6474483 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Algunas alineaciones se señalan como obligatorias (plano de ordenación núm. 6 Viario, alineaciones, rasantes y edificios protegidos).

Los suelos residenciales se regularán según las determinaciones urbanísticas de «zona extensiva».

El planeamiento de desarrollo (Plan Especial) cerrará las semimanzanas de tipología de edificación entremedianera.

El número máximo de viviendas es de 40 unidades por hectárea de zona residencial.

Se señala como dotaciones públicas 30 m² por cada 100 m² constr. de uso residencial, y el 14% sobre la superficie de zona industrial, pudiéndose cumplir estas cesiones entre sistema local y sistema general.

Dado los elementos de urbanización y alguna edificación ya ejecutados, se señala como cesión de sistema local, 480 m² de zona verde y 1.193 m² de otro equipamiento, como sistema general incluido interno, 2.205 m² (ampliación polideportivo), y como sistema general incluido externo, 783 m² de suelo homogeneizado a estos suelos de zona, a definir por el Ayuntamiento en el inicio de esta actuación (redacción del Plan Especial), no obstante mediante Plan Especial puede reordenarse estos suelos si bien manteniendo el aprovechamiento medio definido y las cesiones globales de sistema local, y las cesiones de sistema general antes definidas.

En cualquier caso será obligatorio ceder 2.250 m² como sistema general incluido interno, para ampliación polideportivo.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma interior y subsiguiente Proyecto de Urbanización. Para optar por excluir suelos del área de reparto (en aplicación del art. 58.3 LOUA) sólo es posible mediante Plan Especial; en otro caso, y respetando las determinaciones de ordenación (zonificación, alineaciones, cesiones señaladas, etc.) podría sustituirse este Plan Especial por Estudio de Detalle.

Artículo 147. CR-3. La Charcona.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de los suelos a ambos lados de la carretera de Algámitas comprendidos, por un lado, entre la trasera de calle Nueva y carretera de Algámitas y entre los últimos crecimientos de C/ Vicente Aleixandre y frente al actual campo de fútbol. Y por otro lado, entre el campo de fútbol-silo y camino pecuario, Cañada Real de Morón, desde carretera de Algámitas hasta la parcela de cooperativa y otras instalaciones agropecuarias. Estos suelos suponen una superficie de unos 43.968'83 m².

2. Objetivos.

Completar y ordenar el vacío existente, englobado entre distintos crecimientos urbanos.

Desarrollar convenio urbanístico firmado entre Ayuntamiento y particulares con fecha 8 de marzo de 2004 (ver Anexo de la Memoria de Ordenación).

3. Determinaciones.

El ámbito a los efectos de ordenación y de ejecución es el señalado en los planos de ordenación correspondientes, como CR-3.

Los suelos de uso residencial se regularán según las determinaciones urbanísticas de «Zona extensiva». Se permite hasta un máximo del 77% de zona de uso residencial de los suelos zona. El resto será industrial, localizándose de forma colindante a la cooperativa y a las instalaciones agropecuarias preexistentes al norte.

Además de las obligaciones urbanizar y de ceder el viario, dentro del ámbito de ordenación se cederá en el conjunto de sistemas locales y generales, el 15% sobre el total de zonas residencial e industrial, siendo al menos el 10% zona verde de sistema local. En todo caso es obligado ceder el menos 2.000 m² para destinarlos a residencia de ancianos.

Sobre zona residencial, la densidad de viviendas es de 32 viv./ha.

Este sector se constituye como única área de reparto independiente, con aprovechamiento medio de 0'5733452 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Algunas alineaciones se señalan como obligatorias (plano de ordenación núm. 6 Viario, alineaciones, rasantes y edificios protegidos).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará, en todo caso, dada la mayor complejidad del sector, mediante Plan Especial y subsiguiente Proyecto de Urbanización, definiendo las unidades de ejecución y etapas de ejecución.

Para optar por excluir suelos del área de reparto, en aplicación del art. 58.3 LOUA, si estos suelos mantienen, en la nueva ordenación, las condiciones existentes.

Artículo 148. CR-4. El Birrete.

1. Descripción y ámbito.

Son suelos de menor dimensión que cierran el núcleo urbano al norte contra los cerros colindantes, en la margen derecha de la prolongación de la calle Antonio Valiente. Tiene una superficie de unos 4.146 m².

2. Objetivo.

Completar el borde norte del núcleo urbano, resolviendo la relación con el conjunto de viviendas de calle Rafael Jiménez.

3. Determinaciones.

Este sector, junto con CR-1, CR-2, CG-1 y CG-2, conforma área de reparto, con aprovechamiento lucrativo de 0'6474483 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Algunas alineaciones se señalan como obligatorias (plano núm. 6 Viario, alineaciones, rasantes y edificios protegidos).

Los suelos de uso residencial se regularán según las determinaciones urbanísticas de la «Zona Extensiva».

El número máximo de viviendas es de 40 unidades por hectárea de zona residencial.

Se señala como dotaciones públicas 30 m² por cada 100 m² constr. de uso residencial, y el 14% sobre la superficie de zona industrial, pudiéndose cumplir estas cesiones entre sistema local y sistema general. Al menos, los suelos de zona verde de Sistema local, serán el 10% del ámbito de ordenación, situándose obligatoriamente al pie del cerro colindante.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

En caso de respetar íntegramente la zonificación, alineaciones y viarios definidos en los planos de ordenación núms. 5 y 6, se podrá optar por redactar Estudio de Detalle respetando todas las determinaciones contenidas en los cuadros de la Memoria de Ordenación 7.2 y 7.3. , incluso las cifras expresadas entre paréntesis.

Artículo 149. CI-1. Rocha García.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de unos suelos que han quedado encerrados entre los traseros de las calles Culata, Ronda y Erillas, y las instalaciones en el camino de unión entre Erillas y Ronda.

Estos suelos suponen una superficie de unos 15.681 m².

2. Objetivo.

Ordenar el vacío existente en el centro de manzana buscando una buena articulación y accesibilidad hacia la vía «Enlace Ronda Sur».

3. Determinaciones.

El ámbito y las determinaciones a los efectos de ordenación y de ejecución se señalan en los planos de ordenación correspondientes como CI-1.

Los suelos de uso genérico industrial, se regularán según las determinaciones urbanísticas señaladas para «zona industrial mixto».

Pormenorizar los usos compatibles con el entorno. Y delimitar y ajustar los límites de la actuación en atención de instalaciones preexistentes, en algunos casos a excluir y en otros a incluir otros colindantes, en función de la ordenación a desarrollar en un Plan Especial.

Además de las obligaciones de urbanizar y de ceder el viario público, dentro del ámbito de ordenación se cederá el 10% de la superficie de dicho ámbito, como dotación local de zona verde.

Este sector se constituye como única área de reparto sin ningún sistema general incluido, y contiene un aprovechamiento medio de 0'5285 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior y subsiguiente Proyecto de Urbanización. Dado que existen en su ámbito elementos de urbanización y edificios, se apunta la posibilidad de que haciendo uso del art. 58.3 de LOUA, se excluya suelos que mantengan las características urbanísticas actuales en la nueva ordenación que defina el Plan Especial, señalando éste, en todo caso, y así se justificará, qué contribución a la urbanización realizarían estos suelos. En otro caso, y respetando las determinaciones de ordenación (zonificación, alineaciones, viario, cesiones señaladas...) podría sustituirse este Plan Especial por Estudio de Detalle.

Artículo 150. CI-2. Camino Molinillo.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de completar en la margen Este del inicio de Camino del Molinillo, prolongación calle Ronda, con instalaciones similares a las existentes en el lugar.

Su ámbito es de unos 15.060 m², como respuesta a las instalaciones vecinas rematando así los crecimientos urbanos hasta el límite de la cuenca de vertidos del núcleo.

2. Objetivo.

Completar la margen opuesta de final calle Ronda.

3. Determinaciones.

Las determinaciones urbanísticas son las señaladas como «Zona Industrial mixto».

Además de las obligaciones de urbanizar y ceder el viario público, dentro del ámbito de ordenación se cederá el 14% de la superficie de dicho ámbito, con zona verde sistema local y se localizará obligatoriamente en los suelos de topografía más elevada, como se indica en los planos de ordenación.

Este sector se constituye como única área de reparto sin ningún sistema general incluido, y tiene un aprovechamiento medio de 0'5353756 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Mediante Estudio de Detalle se ajustará las alineaciones y rasantes respecto al viario público.

Se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior y subsiguiente Proyecto de Urbanización. Dado que existen en su ámbito elementos de urbanización y edificios se apunta la posibilidad de, haciendo uso del art. 58.3 de LOUA, excluir suelos que mantiene las características urbanísticas actuales en la nueva ordenación que defina el Plan Especial, señalando éste, en todo caso, y así se justificará, qué contribución a la urbanización realizarían estos suelos. En otro caso, y respetando las determinaciones de ordenación (zonificación, alineaciones, viario, cesiones señaladas...) podría sustituirse este Plan Especial por Estudio de Detalle.

Art. 151. CI-3. Micropolígono (La Quinta).

1. Descripción y ámbito.

Cerrando el núcleo al final de Avda. Emigrantes, contra el fondo de la parcela de la Cooperativa, se califican unos suelos de 14.034 m².

2. Objetivo.

Completar la oferta industrial junto a la Cooperativa dando salida a la demanda de suelo industrial de menor escala, con parcelas pequeñas. Además se resuelve a modo de transición con el sector CR-1, una pequeña porción de suelo residencial.

3. Determinaciones.

Se delimitan dos zonas: una industrial, mayoritaria, que se regirá por las determinaciones urbanísticas de «Zona In-

dustrial», y otra residencial, que no podrá superar el 17% de los suelos netos calificados en su conjunto, y que se regirá por las determinaciones urbanísticas de «Zona de Extensión» (vivienda entremedianeras).

El planeamiento de desarrollo pormenorizará los usos compatibles con el entorno residencial.

Además de las obligaciones de urbanizar y de ceder el viario público, dentro del ámbito de ordenación se cederá para sistema local y sistema general incluido interno (contabilizado globalmente) por la zona industrial el 14% de la superficie de esta zona, y por la zona residencial 30 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial.

Este sector se constituye como única área de reparto sin ningún sistema general incluido externo, y con aprovechamiento medio de 0'5329839 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Por su localización es especialmente importante resolver la implantación de la edificación en el solar, de forma que es obligado dar solución que evite realizar grandes desmontes o terraplenes, evitando impacto paisajístico; en todo caso, aquellas zonas se tratarán con técnicas de recuperación de la capa vegetal del suelo.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Especial y Proyecto de Urbanización. En caso de respetar íntegramente las determinaciones de ordenación definidas para la zonificación de alineaciones, viarios, cesiones señaladas, ordenación detallada, memoria y planos de ordenación y determinaciones numéricas recogidas en la Memoria de Ordenación, cuadros 7.2 y 7.3 podrían sustituirse este Plan Especial por Estudio de Detalle.

Artículo 152. CG-1. Parque Cantarrana de arriba.

1. Descripción y ámbito.

Espacio comprendido entre sectores RR-4 y calle trasera de Cantarrana y final calle Murillo, ocupando una superficie aproximada de 1.435 m².

2. Objetivo.

El objetivo de esta actuación, junto con las CG-2 y DG-1, es reservar y ordenar suelo para parque urbano, en el fondo de la vaguada del arroyo Molinillo.

3. Determinaciones.

Se aplicarán las determinaciones de «Zona Verde», así como las así definidas para la unidad DG-1 a los efectos de las determinaciones urbanísticas de ocupación permitidas y tratamiento de urbanización.

La obtención de los suelos se realiza como cesión de sistema general incluido exterior del área de reparto «Crecimiento Residencial», si bien homogeneizados estos suelos a los suelos de zona de los sectores con los que forma área de reparto; estos criterios están definidos en la Memoria de Ordenación punto 7.4.d), e) y f) y cuadro, punto 7.2.

Pertenece al área de reparto Crecimiento Residencial, con aprovechamiento medio de 0'6474483 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

4. Desarrollo y ejecución.

Conjuntamente con los suelos de las actuaciones DG-1 y CG-2, se redactará Plan Especial de Espacios Libres que determine la compatibilidad o no de las instalaciones preexistentes en base a la ordenación urbanística que defina y a la condición de inundabilidad o no de algunos suelos.

Artículo 153. CG-2. Parque Cantarrana de abajo.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de suelos libres y parcelas que lindan con calle Erillas-Camino Puerto Olvera, suponiendo una superficie aproximada de 1.589 m².

2. Objetivo.

Junto con las actuaciones CG-1 y DG-1, se trata de reservar y ordenar suelo para parque urbano, en el fondo de la vaguada del arroyo Molinillo.

3. Determinaciones.

Se aplicarán las determinaciones de «Zona Verde», así como las así definidas para la unidad DG-1 a los efectos de las determinaciones urbanísticas de ocupación permitidas y tratamiento de urbanización.

La obtención de los suelos se realiza como cesión de sistema general incluido exterior del área de reparto «Crecimiento Residencial», si bien homogeneizados estos suelos a los suelos de zona de los sectores con los que forma área de reparto; estos criterios están definidos en la Memoria de Ordenación punto 7.4.d), e) y f) y cuadro, punto 7.2.

Pertenece al área de reparto Crecimiento Residencial, con aprovechamiento medio de 0'6474483 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Se estima como suelos parcelados, una superficie de 787 m² con distinto grado de edificación. El resto de los suelos, unos 796 m², son suelos de características rurales y usos agrícolas.

4. Desarrollo y ejecución.

Conjuntamente con los suelos de las actuaciones DG-1 y CG-1, se redactará Plan Especial de Espacios Libres que determine la compatibilidad o no de las instalaciones preexistentes en base a la ordenación urbanística que defina y a la condición de inundabilidad o no de algunos suelos.

Sección 3.ª En Suelo Urbanizable Sectorizado: Uso Global Residencial

Artículo 154. DR-1. Carretera Olvera. (La aprobación definitiva de este artículo está suspendida por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007).

1. Descripción y ámbito.

Dentro del modelo urbano de Pruna y la construcción del eje longitudinal, carretera Olvera (Avda. Pablo Iglesias) Carretera Algámitas, estos suelos suponen el completar dicho elemento urbano.

Son suelos comprendidos entre la Carretera Olvera, los crecimientos en calles Velázquez y J. José Díaz y el fondo de la vaguada destinado en este Plan General a Parque Urbano.

2. Objetivo.

Contribuir al eje primario de los nuevos desarrollos urbanos residenciales a lo largo de carretera Olvera.

3. Determinaciones.

Este sector forma área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-2, DR-3, DR-4 y DG-1 y DG-2.

El uso global asignado es residencial.

La tipología cumplirán con las determinaciones de «zona extensiva».

Densidad. 23 viv./ha.

Aprovechamiento medio: 0'4535278 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Cesiones mínimas de suelo para sistemas locales: los señalados en el artículo 17.1.2.º a) de la Ley 7/2002, de OUA, 30 m² suelo/100 m² const. (21 m² suelo/100 m² const., al menos 10% de superficie zona será de parques y jardines y, el resto para equipamiento genérico que el planeamiento de desarrollo pormenorizará).

Sistema general exterior incluido, es de 893 m², localizado en la actuación DG-1 (Parque Cantarrana), internamente se zonifican 1.496 m² de sistema general de espacios libres a localizar lindando con Camino Puerto Olvera.

La ordenación de volúmenes se materializará según las alineaciones obligadas formando una fachada sensiblemente paralela al viario carretera de Olvera; tratamiento de fachada hacia el espacio libre del Parque urbano es también obligado a solucionar dentro del Planeamiento de desarrollo.

Es obligada la localización de espacios libres en el tramo de la vaguada secundaria de arroyo Molinillo que cruza el sector, así como el viario de borde lindando con la actuación «Parque Cantarrana» Sistema General DG-1. La red de saneamiento garantizará la evacuación de pluviales (período de recurrencia de 500 años), evitando zonas inundables o encharcables.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y subsiguiente Proyecto de urbanización.

Artículo 155. DR-2. Camino Duque Osuna. (La aprobación definitiva de este artículo está suspendida por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007).

1. Descripción y ámbito.

Estos suelos suponen la construcción del eje urbano Carretera Olvera que soporta los nuevos crecimientos.

El espacio que ocupa este Sector se delimita por la propia carretera de Olvera, sobre la cual construye su fachada; al norte está limitado por los últimos crecimientos próximo a camino Buena Unión y actuación DR-3 «Puerto Las Viñas», y hacia el sur y oeste, el límite señalado como protección paisajística de los cerros colindantes, y con la citada carretera a Olvera.

2. Objetivo.

Contribuir el eje primario de los nuevos desarrollos urbanos residenciales a lo largo de carretera Olvera, con tipomorfologías más abiertas, diversificando así la oferta del mercado de la vivienda.

3. Determinaciones.

Este sector forma área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-1, DR-3, DR-4, DG-1 y DG-2.

El uso global asignado es residencial. Se definen dos subzonas, una de extensión (entremedianera) que supone entre el 25 y 30% del suelo neto residencial, y otra aislada, entre el 75 y 70% de los suelos netos residenciales.

Los usos pormenorizados cumplirán con las determinaciones de «Zona Extensión» y de «Zona Aislada», según el caso.

Densidad: 20 viv./ha.

Aprovechamiento medio: 0'4535278 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Cesiones mínimas de suelo para sistema local: los señalados en el art. 17.1.2.º a) de la Ley 7/2002, de OUA, 30 m² suelo/100 m² const. (21 m² suelo/100 m² const., al menos 10% de superficie zona será de parques y jardines y el resto para equipamiento genérico que el planeamiento de desarrollo pormenorizará.

Se señalan alineaciones y viarios obligados (ver plano núm. 6 ordenación).

La ordenación de volúmenes materializará una idea de fachada hacia la carretera de Olvera y siguiendo las alineaciones obligadas sensiblemente paralelas a dicha carretera. Es obligado localizar la zona extensión para conformar fachada a carretera de Olvera, en diálogo formal con DR-1.

Es obligada la localización de espacios libres en las zonas más bajas de la vaguada que cruza el sector dando solución a las arroyadas que bajan de los cerros colindantes, hacia el paso inferior de carretera de Olvera. Este planeamiento de desarrollo garantizará la no inundabilidad de estos suelos en período de precipitaciones, recurrencia de 500 años, mediante su red de saneamiento. Restringir el acceso a carretera Olvera, de forma que se autorizará en Nudo Puerto Olvera (DG-2) y en el extremo norte mediante vía paralela existente.

Sistema general incluido interno de 1.024 m², de espacios libres, y sistema general incluido externo de 2.342 m², localizable en DG-1.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Artículo 156. DR-3. Puerto Las Viñas. (La aprobación definitiva de este artículo está suspendida por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de abril de 2007).

1. Descripción y ámbito.

Cerrando los crecimientos por el Oeste, se delimitan unos suelos entre camino Buena Unión y el sector DR-2 al sur, y trasladado al sector urbano no consolidado CR-2 «Buena Unión», también de uso global residencial. Superficie: 48.312 m².

2. Objetivo.

Cerrar el modelo urbano en el límite Oeste, con espacios libres de transición con el medio rural, diversificando la oferta residencial, entre la vivienda entremedianera y la vivienda aislada.

3. Determinaciones.

Este sector forma área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-1, DR-2, DR-4, DG-1, y DG-2.

El uso global asignado es residencial.

Se definen dos subzonas, una «Zona Extensión» tipología (entremedianeras) que supone entre 35 y 40% de los suelos netos residenciales, y otra «Zona Aislada», entre el 65 y 60% de los suelos netos residenciales.

Los usos pormenorizados cumplirán con las determinaciones de «Zona Extensión» y de «Zona Aislada», según el caso.

Densidad: 20 viv./ha.

Aprovechamiento medio: 0'4535279 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Cesiones mínimas de suelo para sistema local: los señalados en el art. 17.1.2.º a) de la Ley 7/2002, de OUA, 30 m² suelo/100 m² const. (21 m² suelo/100 m² const., al menos 10% de superficie zona será de parques y jardines y el resto para equipamiento genérico que el planeamiento de desarrollo pormenorizará.

Los suelos de espacios libres y zonas verdes se localizarán en el borde urbano hacia el medio rural. Es obligado el trazado del viario de fondo que articule los sectores DR-4 con DR-2. Los suelos de «Zona aislada» se localizarán obligatoriamente formando una «corona» junto con los de DR-4 y DR-2 y próximos a los espacios libres y zonas verdes y apoyados en el viario de fondo.

Se señalan alineaciones y viarios obligados (ver plano núm. 6 de Ordenación).

Se conformará viario arbolado, junto con el sector DR-4, sobre camino Buena Unión.

Sistema general incluido interno de 3.891 m², de espacios libres.

Sistema general incluido externo de 699 m² localizable en DG-1.

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y subsiguiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 157. DR-4 La Paternilla.

1. Descripción y ámbito.

Estos suelos completan la trama ortogonal que se apoya en los ejes ortogonales definidos como nuevo modelo urbano de Pruna, sus límites son los aconsejados para ocupar el solar natural del núcleo urbano de Pruna, es decir, en este caso, teniendo en cuenta los límites que la topografía aconseja para los asentamientos urbanos, y además proponiendo una amplia banda de suelo alrededor como protección frente a cualquier hecho urbano y edificatorio garantizando así la calidad del borde urbano en este sector.

2. Objetivo.

Construir el tejido urbano conforme al modelo urbano de Pruna diseñado para los nuevos crecimientos.

3. Determinaciones.

Este sector forma área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-1, DR-2, DR-3, DG-1 y DG-2.

El uso global asignado es residencial. Se definen dos subzonas, una «Zona Extensión» (tipología entremedianeras) que supone entre el 50 y 55%, de los suelos netos residenciales, y otra «Zona Aislada», entre 45-40% de los suelos netos residenciales; el resto entre 0 y 5% son de uso industrial-comercial.

Los usos pormenorizados cumplirán con las determinaciones de «Zona Extensión» y de «Zona Aislada», así como «Industrial-Comercial», en su caso.

Se completarán las semi-manzanas de Avda. Los Emigrantes, como «Zona Extensión».

Densidad: 23 viv./ha de zonas residenciales.

Aprovechamiento medio: 0'4535279 u.a./m² (u.a. unidades aprovechamiento).

Cesiones mínimas de suelo para sistema local: los señalados en el artículo 17.1.2.º a) de la Ley 7/2002, de OUA, 30 m² suelo/100 m² const. (21 m² suelo/100 m² const., al menos 10% de superficie zona será de parques y jardines y, el resto para equipamiento genérico que el planeamiento de desarrollo pormenorizará.

Es obligado ceder 3.552 m² de sist. general de uso deportivo cuya localización es la delimitada en los planos de ordenación (núm. 5 Zonificación y núm. Anexo 1).

4. Desarrollo y ejecución.

Se desarrollará mediante Plan Parcial y subsiguiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 158. DG-1 Parque Cantarrana de enmedio.

1. Descripción y ámbito.

El espacio comprendido entre el sector DR-1 «Carretera Olvera» y las calles Trasera Cantarrana y Erillas, es objeto de esta actuación con destino a Parque Urbano; ocupa el fondo de la vaguada existente.

Se estima una superficie de unos 13.515 m².

2. Objetivo.

Reservar y ordenar suelo para parque urbano.

3. Determinaciones.

Este sector forma área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-1, DR-2, DR-3, DR-4 y DG-2.

Aprovechamiento medio: 0'4535279 u.a./m² (u.a. unidades aprovechamiento).

Se aplicarán las determinaciones de «zona verde».

4. Desarrollo y ejecución.

Mediante Plan Especial de Espacios Libres, el cuál deberá ordenarse conjuntamente con las actuaciones CG-1 y CG-2. La iniciativa es municipal. El Plan Especial desarrollará y aplicará los criterios urbanísticos contenidos en el punto 7.5 de la «Memoria de Ordenación», especialmente el apartado g) en su contenido opcional.

Artículo 159. DG-2. Nudo Puerto Olvera.

1. Descripción y ámbito.

Se trata de mejorar el acceso a carretera de Olvera tanto para el núcleo preexistente mediante calle Erillas, como para los nuevos crecimientos.

La solución indicada es de rotonda partida.

2. Objetivo.

Mejorar el acceso a carretera de Olvera.

3. Determinaciones.

Suelos incluidos como sistema general en área de reparto (Desarrollo Residencial) junto con los sectores DR-1, DR-2, DR-3, DR-4 y DG-1.

Aprovechamiento medio: 0'4535279 u.a./m² (u.a. unidades de aprovechamiento).

Las propias del proyecto técnico, Normativa de obligado cumplimiento, y las instrucciones señaladas por la Administración actuante.

4. Desarrollo y ejecución.

Mediante Proyecto de Urbanización.

La Administración competente de esta carretera es la Junta de Andalucía, y por lo tanto la actuante en esta unidad.

Sección 4.ª En Suelo No Urbanizable

Artículo 160. EDAR. Estación depuradora de aguas residuales de Pruna. (Ejecutado.)

1. Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones.

El esquema de la red de saneamiento de este Plan General recoge la instalación de una depuradora de aguas residuales para el núcleo de Pruna.

El proyecto de depuradora garantizará la integración paisajística con su entorno.

2. Desarrollo y ejecución.

Mediante proyecto técnico.

Deberá estar instaladas y funcionando antes del año 2006.

Artículo 161. RCA. Mejora y recuperación de canteras abandonadas.

1. Descripción, ámbito, objetivo y determinaciones.

Se trata de recuperar las canteras abandonadas con tratamientos de regeneración de suelo y mejora del paisaje.

La actuación deberá considerar los siguientes aspectos:

- Restitución de la topografía.

- Acciones tendentes a reducir el riesgo de erosión, contaminación, inundación, etc.

- Los taludes finales de la explotación no excederán pendientes 3(h):1(v), al objeto de minimizar el efecto erosión y favorecer el futuro desarrollo de las especies vegetales.

- En el acondicionamiento topográfico del hueco de la extracción, la pendiente final de la explanada será inferior al 5%, previéndose en todo caso el drenaje suficiente que evite el encharcamiento en toda su superficie. Se prevén aquellas medidas oportunas para que no se produzcan hundimientos en el material empleado para la restauración.

- Creación de suelos y cobertura vegetal y recuperación del hábitat.

- El espesor mínimo del suelo vegetal sobre el que se realizarán la revegetación será de 50 cm.

- Antes del extendido de la tierra vegetal se realizará un escarificado de la plataforma de aproximadamente 1 metro de profundidad.

- En toda la superficie correspondiente a taludes se revegetará con especies forestales autóctonas propias de la zona, usándose especies arbóreas cuando así lo permita la profundidad del suelo, con una densidad mínima de 800 plantas por hectáreas.

- Tanto la semilla como la planta utilizada procederá de viveros autorizados, en todo caso, dispondrá del correspondiente certificado de material genético seleccionado y nunca se usarán plantones ni semillas silvestres recolectados sin los correspondientes certificados de calidad. Dichos certificados se tendrán a disposición de una posible inspección por parte del Organismo competente.

- Solucionar el drenaje de los suelos afectados.

- Recuperación y mejora del paisaje en su entorno rural.

- En el perfilado final de la parcela se diseñará un sistema de drenaje que evite encharcamientos en la zona restaurada y escorrentías y arrastre de materiales a los predios situados aguas abajo, fuera de la red natural de drenaje.

2. Desarrollo y ejecución.

Mediante la figura de Plan Especial de mejora del medio rural.

Artículo 162. ERDA. Estudio de recuperación de Descansaderos y Abrevaderos.

1. Descripción, ámbito, objetivos y determinaciones.

Mediante la elaboración de un estudio de la red de vías pecuarias se determinarán cuales son los espacios de Descansaderos y Abrevaderos con posibilidades de recuperación, proponiéndose en su caso los usos posibles pecuarios y de esparcimiento y ocio.

2. Desarrollo y ejecución.

Mediante la figura del Plan Especial de mejora del medio rural.

Artículo 163. Mejora del medio rural-vía verde.

Sobre el antiguo trazado ferroviario Arcos de la Frontera-Almargen, se creará una infraestructura de servicios, con uso recreativo de turismo rural, a desarrollar, conjuntamente con los municipios afectados por esta vía verde (corredor medio-ambiental), y la participación de la Fundación Via Verde (en tareas rehabilitadoras).

CAPÍTULO CUARTO

Establecimiento del orden de prioridades

Artículo 164. Etapas, ordenes y prioridades y razón de dependencia.

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en este Plan General, se realizarán en función a su adscripción a una de las dos etapas sucesivas de cuatro años, tras la aprobación definitiva de dicho planeamiento.

2. El planeamiento de desarrollo correspondiente a cada actuación urbanística, deberá proyectarse para su aprobación inicial dentro de los 24 meses primeros de la etapa correspondiente; además este planeamiento de desarrollo fijará los plazos para cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación tras adquirir el derecho del aprovechamiento urbanístico.

3. El Ayuntamiento al finalizar la primera etapa de cuatro años, deberá analizar el grado de desarrollo del Plan General, y en función de la dinámica local y las necesidades de suelo detectadas, podrá reprogramar en dos sucesivas etapas cuatrienales, las actuaciones pendientes, optando en su caso por aplicar el artículo «Sustitución de la iniciativa privada». En caso de no realizarse esta reprogramación, las actuaciones

pendientes automáticamente pasan a la sucesiva primera etapa siguiente.

4. El Ayuntamiento podrá autorizar, en cualquier momento, el desarrollo y ejecución en la primera etapa o actual, actuaciones urbanísticas previstas en la segunda etapa o sucesiva.

5. Pertenecen a la primera y a la segunda etapa las siguientes actuaciones (entre paréntesis se señala la actuación que debe ejecutarse antes o al menos simultáneamente):

Primera etapa

EDAR	Estación Depuradora de Aguas Residuales (ejecutado).
PPI	Proyecto de Prevención de Inundaciones.
RV-1	Accesos Los Romeros.
RV-3	Enlace Ronda Sur.
RV-5	Nudo La Quinta.
RR-1	Prolongación Eduardo Sánchez.
RR-2	Tras. Colegio.
RR-4	J. Ramón Jiménez.
CR-1	Sánchez Aguilera.
CR-3	La Charcona.
CR-4	El Birrete.
CI-1	Rocha García (RV-3 Enlace Ronda Sur).
CI-2	Camino Molinillo (RV-3 Enlace Ronda Sur).
CI-3	Micropolígono (RV-5 Nudo La Quinta, CR-1 Sánchez Aguilera).
MMR	Mejora medio rural-vía verde.

Segunda etapa

(Prioridad 1.ª):

RV-2	Trasera Cantarrana.
RV-4	Trasera Ramón y Cajal-Puerto.
RR-3	Blázquez.
RR-4	Velázquez J. José Díaz (RV-2 Trasera Cantarrana).
CR-2	Buena Unión.
DR-1	Carretera Olvera (DG-2 Nudo Puerto Olvera).
DR-2	Cno. Duque Osuna (DG-2 Nudo Puerto Olvera).
DG-2	Nudo Puerto Olvera.

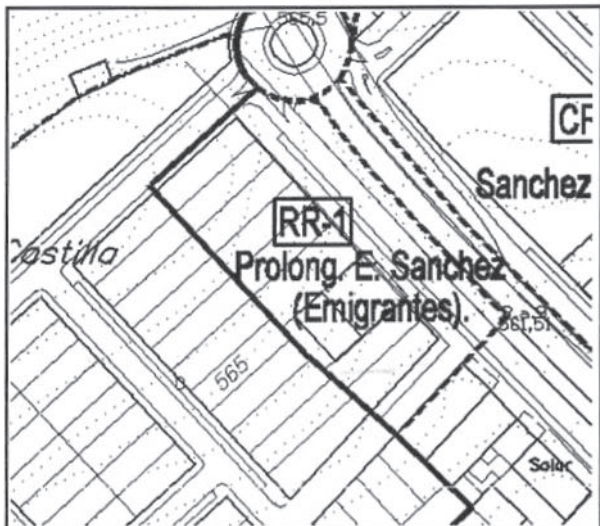
(Prioridad 2.ª):

DR-3	Puerto Las Viñas.
DR-4	La Paternilla (RR-1 Prolong. Ed. Sánchez, RR-2 Tras. Colegio).
DG-1, CG-2, DG-1	Parque Cantarrana (DR-1. Ctra. Olvera, RV-2. Tras. Cantarrana).
RCA	Mejora y Recuperación de canteras abandonadas.
ERDA	Estudio y Recuperación descansaderos y abrevaderos.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

RR-1 Prolong. Eduardo Sánchez

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	reforma
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	4.040 m2
<i>Sistema general:</i>	289 m2
<i>Zona:</i>	3.751 m2
<i>Área de reparto:</i>	4.040 m2
<i>Suelo ya dominio público:</i>	288,56 m2
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	3.751,44 m2

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	"zona extensión"
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,8502 m2/m2 s.zona		(estim. 10 viv.)
<i>Edificable:</i>			3.189,2 m2t (aprov. objetivo)
<i>Aprovechamiento medio:</i>			3.189,2 u.a./3.751,44 m2 = 0,8501 u.a./m2

<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	
	<i>Sistema general:</i>	289 m2

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**

Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA), 454,78 m2.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

RR-2

Tras Colegio

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANOS
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	reforma
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	2.789 m2
<i>Sistema general:</i>	---
<i>Zona:</i>	2.789 m2
<i>Área de reparto:</i>	2.789 m2
<i>Suelo ya dominio público:</i>	519,87 m2
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	2.269,13 m2

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **residencial**
Edificabilidad s/zona: 0,7178 m2/m2 zona
Edificable:
Aprovechamiento medio:

Normativa: **"Zona Extensión"**
(estlm. 10 viv.)
 2.002 m2 (aprov. objetivo)
2.002 u.a./ 2.269,13 m2 = 0,8823 u.a./ m2

Cesiones: *Sistema local:*

Sistema general:

DESARROLLO Y OTROS:

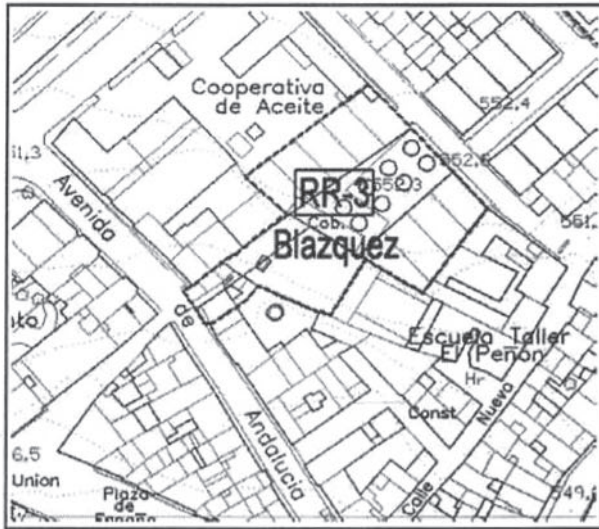
Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

RR-3

Blázquez

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	reforma
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	2.426 m2
<i>Sistema general:</i>	---
<i>Zona:</i>	2.426 m2
<i>Área de reparto:</i>	2.426 m2
<i>Suelo ya dominio público:</i>	---
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	2.426 m2

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	"Zona Extensión"
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,9084 m2t / m2 zona		(estim. 12 viv.)
<i>Edificable:</i>		2.203,8 m2t (aprov. objetivo)	
<i>Aprovechamiento medio:</i>		2.203,8 u.a./ 2.426 m2 = 0,9084 u.a. / m2	
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	633 m2 zona verde (plaza arbolada) potestativo	
	<i>Sistema general:</i>		

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

Recomendable apertura a Avda. Andalucía.
Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA), 77,96 m2.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

RR-4

Velázquez - J. José Díaz

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo: **URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: **reforma**

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **5.102 m2**
 Sistema general: **---**
 Zona: **5.102 m2**
 Área de reparto: **5.102 m2**
 Suelo ya dominio público: **443,86 m2**
 Área de reparto (suelo solo privado): **4.658,14 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global:	residencial	Normativa:	"Zona Extensión"
Edificabilidad s/zona:	0,8431 m2t / m2		(estlm. 11 viv).
Edificable:			3.927,5 m2t (aprov. objetivo)
Aprovechamiento medio:			3.927,5 u.a. / 4.658,14 m2 = 0,8431 u.a. / m2.
Cesiones:	Sistema local:		201 m2 zona verde
	Sistema general:		

DESARROLLO Y OTROS:

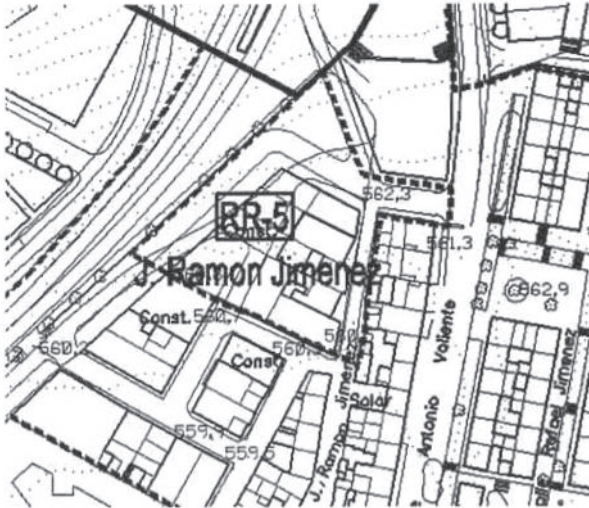
Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

RR- 5

J. Ramón Jiménez

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo:	URBANO
Subclasificación	NO CONSOLIDADO
Tipo:	reforma
ÁMBITOS:	
Superficie de ordenación	2.827 m2
Sistema general:	---
Zona:	2.827 m2
Área de reparto:	2.827 m2
Suelo ya dominio público:	597,25 m2
Área de reparto (suelo solo privado):	2.229,75 m2

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global:	residencial	Normativa:	"Zona Extensión"
Edificabilidad s/zona:	0,6657 m2t / m2 zona		(estim. 11 viv.)
Edificable:		1.881,85 m2t	
Aprovechamiento medio:		1.881,85 u.a. / 2.229,75 m2 = 0,8440 u.a. / m2.	

Cesiones:	Sistema local:	---
	Sistema general:	---

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**

Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA) de **351,4 m2.**

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CR - 1

Sánchez Aguilera

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	crecimientos
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	9.987 m2
<i>Sistema general:</i>	137 m2 (incl. interno)
<i>Zona:</i>	9.850 m2
<i>Área de reparto:</i>	Crecimiento Resid.
<i>Suelo ya dominio público:</i>	479,81 m2 (en a.u.)
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver. Crec. Resid.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	"Zona Extensión" (40 viv./Ha.) (estim. 39 viv.)
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0.891 m2t / m2 zona		
<i>Edificable:</i>	8.776,80 m2t		
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,6473342 u.a. /m2. (area rep. Crecimiento Residencial)		
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	164 m2 zona verde, 200 m2. otro equipo.	
	<i>Sistema general:</i>	espacio libre (incluido exterior) 2.205 m2 no 137 m2. viario sist. gral. incluido interior. ^{homogeneizado}	
		30 m2 / 100 m2 constr. resid., en el conjunto de sistemas local y general	

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo:

Plan Especial

Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA) 874,12 m2.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CR - 2

Buena Unión

escala i: 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	crecimiento
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	26.881 m2
<i>Sistema general:</i>	4.276 m2 (incl. inter.)
<i>Zona:</i>	22.605 m2
<i>Área de reparto:</i>	Crec. Residencial
<i>Suelo ya dominio público:</i>	592,61 m2, en AU
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver Crec.Residencial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	Zona Extensión (40 viv/Ha)
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,793 m2t / m2 zona		(estim. 91 viv.)
<i>Edificable:</i>	17.925,77 m2		
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,6473342 u.a. / m2		

<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	480 m2 zona verde, 1.193 m2 otro equipamiento
	<i>Sistema general:</i>	incluido Interior 2.250 m2 deportivo, y 2.026 m2 viario. Incluido exterior 785 m2 (suelo no homogeneizado) 30 m2/100 m2 constr. resid., en el conjunto de sist. local y general.

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

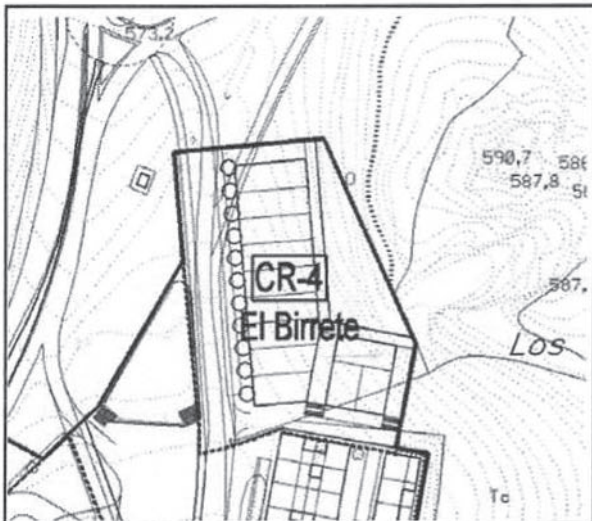
Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA), 1.659,17 m2

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CR - 4

El Birrete

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	residencial
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	4.146 m2
<i>Sistema general:</i>	961 m2 (incl. interno)
<i>Zona:</i>	3.185 m2
<i>Área de reparto:</i>	Crec. Residencial
<i>Suelo ya dominio público:</i>	1.012,37 m2 (en AU)
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver: Crec. Resid.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	Zona Extensión (40 viv/Ha)
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,650 m2t / m2 zona		(estim. 12 viv.)
<i>Edificable:</i>			2.070,25 m2t
<i>Aprovechamiento medio:</i>			0,6473342 m2
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>		zona verde 591 m2.
	<i>Sistema general:</i>		viario(incl. interno) 961 m2, esp. libre incl. exterior 36 m2 (suelo no homogeneizado)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

De forma alternativa podrá desarrollarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo "ordenación detallada" en esta Plan General, (determinaciones urbanísticas pormenorizadas y de ordenación).

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CG -1 Parque Cantarrana de arriba

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo:	URBANO
Subclasificación	NO CONSOLIDADO
Tipo:	crecimiento
ÁMBITOS:	
Superficie de ordenación	1.435 m2
Sistema general:	idem.
Zona:	---
Área de reparto:	Crec. Residencial
Suelo ya dominio público:	---
Área de reparto (suelo solo privado):	ver Crec.Residencial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global:	espacios libres	Normativa:	Zona verde
Edificabilidad s/zona:	---		
Edificable:	---		
Aprovechamiento medio:	0,6473342 u.a. /m2		
Cesiones:	Sistema local:		---
	Sistema general:		Incluido exterior a Sectores del area de reparto

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial Parque Cantarrana**

Este Plan Especial se desarrollará junto con DG-2 y DG-1.

Se aplica coeficiente parcela-neta / suelo-zona de 2, para homogeneizar con los suelos zona de los sectores del área de reparto.
Ver determinaciones en desarrollo del Pla Especial.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CG -2 Parque Cantarrana de abajo

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANO
<i>Subclasificación</i>	NO CONSOLIDADO
<i>Tipo:</i>	crecimiento
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	1.589 m2
<i>Sistema general:</i>	idem.
<i>Zona:</i>	---
<i>Área de reparto:</i>	Crec. Residencial
<i>Suelo ya dominio público:</i>	---
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver Crec Residencial

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	espacios libres	<i>Normativa:</i>	Zona verde
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	---		
<i>Edificable:</i>	---		
<i>Aprovechamiento medio:</i>	0,6473342 u.a. /m2		
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	---	
	<i>Sistema general:</i>	Incluido exterior a Sectores del area de reparto	

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial Parque Cantarrana**

Este Plan Especial se desarrollará junto con CG-1 y DG-1.

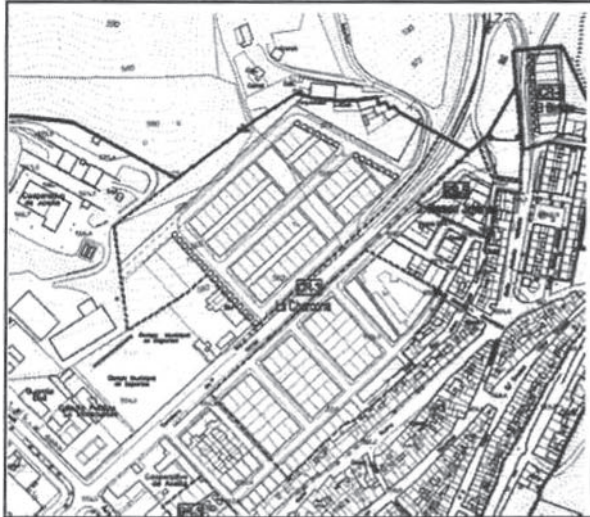
Se aplica coeficiente parcela-neta / suelo-zona de 2, en suelos de características urbanas (786,54 m2), y de 1,2 en suelos de características rurales (802,46 m2), para homogeneizar con los suelos zona de los sectores del area de reparto. Ver determinaciones en desarrollo del Pla Especial.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CR - 3

La Charcona

escala 1: 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo: **URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: **convenio urbanístico**

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **43.968,83 m2**
 Sistema general: **3.480 m2**
 Zona: **40.488,83 m2**
 Área de reparto: **43.968,83 m2**
 Suelo ya dominio público: **---**
 Área de reparto (suelo solo privado): **43.968,83 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **residencial**
 Edificd s/zona, global, 0,6114475 m2/m2 zonas
 Edificable: 25.661,74 m2 t
 Aprovechamiento medio:
 coef. homog. uso característico resid. = 1
 uso ind. - com. = 0,9
 uso ind. - transf. = 0,9

Normativa: **max. Zona Extensiva 77%**
resto Zona Ind-com. y Zona Ind-Transf. (32 viv /H z resid)

AM = 25.209,32 u.a. / 43.968,83 m2 = 0,5733452 u.a. / m2

Cesiones: **Sistema local:**

zona verde 4.197 m2, otro equipto. 566 m2

Sistema general:

incl. interno: esp. libre 1.480 m2., resid.ancianos 2.000 m2

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo:

Plan Especial

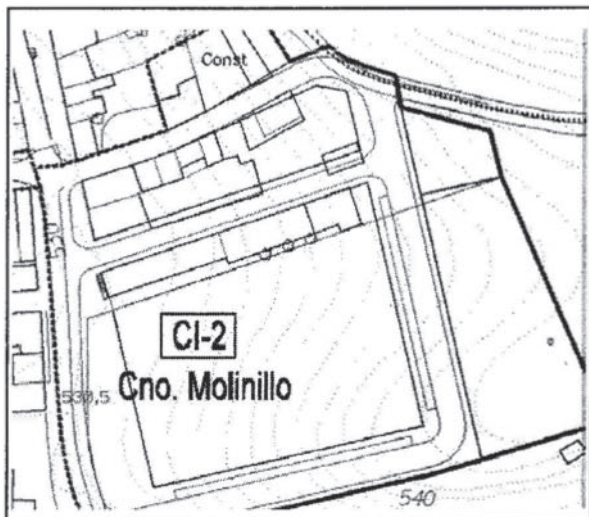
Convenio Urbanístico, entre Ayuntamiento y particular, de 8 de Marzo de 2004.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CI - 2

Camino Molinillo

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo: **URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: **crecimiento**

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **15.060 m2**
 Sistema general: **755 m2**
 Zona: **14.305 m2**
 Área de reparto: **15.060 m2**
 Suelo ya dominio público: **1.099,15 m2 (cámmo)**
 Área de reparto (suelo solo privado): **13.960,86 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **industrial** Normativa: **Zona Indust.-taller,transf.
 Zona industrial-alm.agrop**

Edificabilidad s/zona: **0,5127 m2 t / m2**

Edificable: **7.334,69 m2 t**

Aprovechamiento medio: **7.334,69 u.a. / 13.960,85 m2 = 0,5253756 u.a. / m2**

Cesiones: Sistema local: **zona verde 2.128 m2**

Sistema general: **755 m2 viario (incluido interno)**

14 % s/zona, en el conjunto de sist. local y general.

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

Alternativamente podrá sustituirse el Plan Especial por Estudio de Detalle, cumpliendo "ordenación detallada", en este Plan General (determinaciones urbanísticas y de ordenación).
 Se estima, suelo consolidado (aplic. art. 58.3 LOUA), en 806 m2.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

CI - 3 Micropolígono (La Quinta)

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo: **URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: **crecimiento**

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **14.034 m2**
 Sistema general: **1.291,13 m2**
 Zona: **12.742,87 m2**
 Área de reparto: **14.034 m2**
 Suelo ya dominio público: **168,48 m2 (camino)**
 Área de reparto (suelo solo privado): **13.865,52 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **industrial**
 Edificabilidad s/zona: **0,566 m2 t / m2**
 z.global
 Edificable: **7.213 m2 t**
 Aprovechamiento medio:
 coef. homog. uso característico industr. = **1**
 coef. uso residencial = **1.11**

Normativa: **Zona Indust-taller.transf.**
Zona Extensión 17% max

Cesiones: Sistema local: **zona verde 1.386 m2, otro equipto. 81 m2.**
 Sistema general: **esp. libre 1.291 m2 (incluido interior)**
14 % s/zona, en el conjunto de sist. local y general.

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Especial**

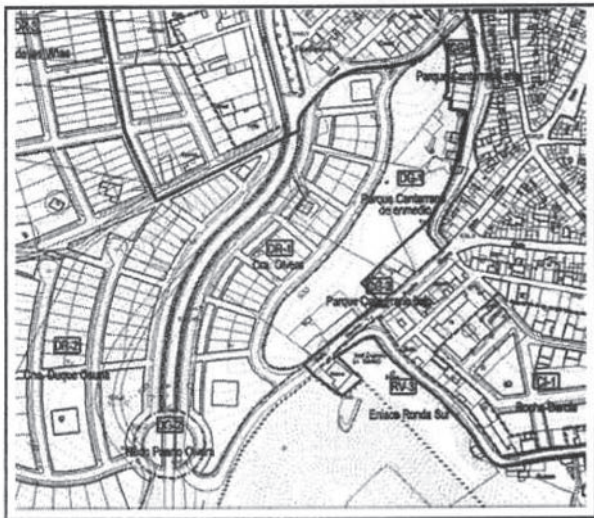
Alternativamente podrá sustituirse el Plan Especial por Estudio de Detalle, cumpliendo "ordenación detallada", en este Plan General (determinaciones urbanísticas y de ordenación).

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DR - 1

Carretera Olvera

escala 1: 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANIZBLE
<i>Subclasificación</i>	SECTORIZADO
<i>Tipo:</i>	---
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	22.148 m2
<i>Sistema general:</i>	1.496 m2 (incl. lint.)
<i>Zona:</i>	20.652 m2
<i>Área de reparto:</i>	Desarrollo Resid.
<i>Suelo ya dominio público:</i>	2.548,54 m2 en AU
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver. Desarrollo Resid

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	Zona Extensión (23 v./Ha)
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,45 m2t / m2 zona		(estim. 48 viv.)
<i>Edificable:</i>		9.293,85 m2 t	
<i>Aprovechamiento medio:</i>		AM (area reparto) = 0,4535278 u.a. / m2.	
<i>coef. homog. uso caract. resid Extensión = 1</i>			
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>	zona verde 2.124 m2, otro equipto. 664 m2	
	<i>Sistema general:</i>	Esp. libre: Incl. interno 1496 m2, incl. externo 893 m2	
		30 m2 / 100 m2 contr. resid. de cesión sist. local.	
		Cumpllr Anexo Rgito. Planeamiento	

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

Localización obligada en vaguada, de espacios libres y zonas verdes.
 Alineación y separación a carretera obligatoria, así como fachada a futuro Parque Cantarrana.
 Acceso a carretera restringido, solo a nudo puerto Olvera y viario norte.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DR - 2

Camino Duque Osuna

Escala. 1 : 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANIZBLE
<i>Subclasificación</i>	SECTORIZADO
<i>Tipo:</i>	---
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	63.651 m2
<i>Sistema general:</i>	1.024 m2 (incl. lint.)
<i>Zona:</i>	62.651 m2
<i>Área de reparto:</i>	Desarrollo Resid.
<i>Suelo ya dominio público:</i>	3.018,80 m2 en AU
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver. Desarrollo Resid

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	Z. Extensión 25-30% Z. Aislada 75-70% (20 viv./Ha)
<i>Edificabilidad s/zona:</i>	0,75 m2t/m2 z.extensión 0,30 m2t/ m2 z.aislada		(estim. 119 viv.)
<i>Edificable:</i>			27.145,17 m2 t
<i>Aprovechamiento medio:</i>			AM (área reparto) = 0,4535278 u.a. / m2.
<i>coef. homog. uso caract. resid</i>	Extensión = 1		
<i>coef. uso aislada</i>	= 1,1		
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>		zona verde 7.672 m2, otro equipto. 472 m2
	<i>Sistema general:</i>		Esp. libre: incl. interno 1.024 m2, incl. externo 2.342 m2 30 m2 / 100 m2 contr. resid. de cesión sist. local. Cumplir Anexo Rgto. Planeamiento

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

Localización obligada en vaguada, de espacios libres y zonas verdes.
Alineación y separación a carretera obligado. Zona de Extensión conformará fachada a carretera Olvera.
Acceso a carretera restringido, solo a nudo puerto Olvera y viario norte.

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DR - 3

Puerto de Las Viñas

Escala: 1 : 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

<i>Clasificación del suelo:</i>	URBANIZBLE
<i>Subclasificación</i>	SECTORIZADO
<i>Tipo:</i>	---
ÁMBITOS:	
<i>Superficie de ordenación</i>	48.312 m2
<i>Sistema general:</i>	3.891 m2 (incl. lint.)
<i>Zona:</i>	44.447 m2
<i>Área de reparto:</i>	Desarrollo Resid.
<i>Suelo ya dominio público:</i>	205,59 m2 en AU
<i>Área de reparto (suelo solo privado):</i>	ver. Desarrollo Resid

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

<i>Uso global:</i>	residencial	<i>Normativa:</i>	Z. Extensión 35-40% Z. Aislada 65-60% (20 viv./Ha) (estim.86 viv.)
<i>Edificabilidad s/zona z.extensión</i>	0,75 m2t / m2 0,30 m2t/ m2 z.aislada		
<i>Edificable:</i>			21.334,59 m2 t
<i>Aprovechamiento medio:</i>			AM (area reparto) = 0,4535278 u.a. / m2.
<i>coef. homog. uso caract. resid</i>	Extensión = 1		
<i>coef. uso aislada</i>	= 1,1		
<i>Cesiones:</i>	<i>Sistema local:</i>		zona verde 6.000 m2, otro equipto. 400 m2
	<i>Sistema general:</i>		Esp. libre: incl. interno 3.891 m2, incl. externo 699 m2 30 m2 / 100 m2 contr. resid. de cesión sist. local. Cumplir Anexo Rglto. Planeamiento

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

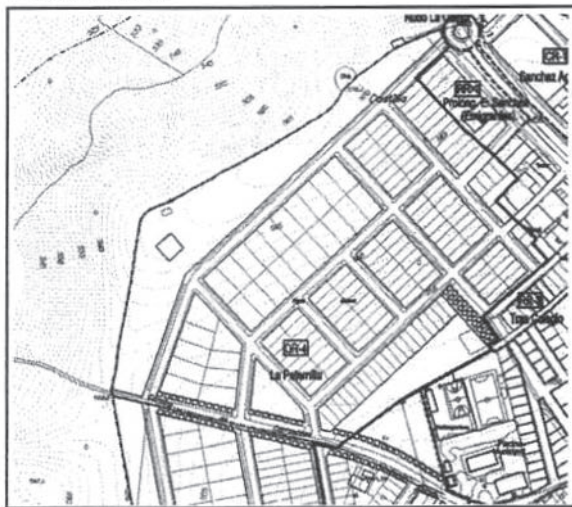
Espacios libres y zonas verdes periféricas (transición al medio rural). Zona aislada conformará junto con el viario, corona exterior.
Viarios y alineaciones obligatorias según plano nº 6 "viario, alineaciones..."

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DR - 4

La Paternilla

Escala. 1 : 6.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo:	URBANIZBLE
Subclasificación	SECTORIZADO
Tipo:	---
ÁMBITOS:	
Superficie de ordenación	73.930 m2
Sistema general:	6.091 m2 (incl. lint.)
Zona:	67.839 m2
Área de reparto:	Desarrollo Resid.
Suelo ya dominio público:	397,74 m2 en AU
Área de reparto (suelo solo privado):	ver. Desarrollo Resid

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global:	residencial	Normativa:	Z. Extensión 55-50% Z. Aislada 45-40%
			Z.Ind.-com. 0-5% (23 viv./Ha s/z.resid)
Edificabilidad s/zona:	0,75 m2t / m2 z.extensión		(estim. 152 viv.)
	0,30 m2t/m2 z. aislad, 0,40 m2t/m2 z ind-com.		
Edificable:		37.476,51 m2 t	
Aprovechamiento medio:		AM (área reparto) = 0,4535278 u.a. / m2.	
coef. homog. uso caract. resid	Extensión = 1		
	coef. uso aislada = 1,1		
	coef. uso ind.-com. = 0.9		
Cesiones:	Sistema local:	zona verde 10.979 m2, otro equipto. 264 m2	
	Sistema general:	Incl. Interno: esp. libre 2.539 m2, deportivo 3.552 m2. Incluido externo 10.596 m2	
		30 m2 / 100 m2 contr. resid. de cesión sist. local.	
		Cumplir Anexo Rgto. Planeamiento	

DESARROLLO Y OTROS:

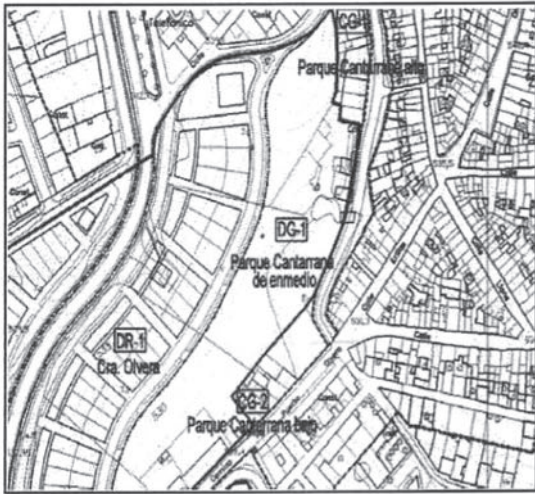
Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

Espacios libres y zonas verdes periféricas (transición al medio rural). Zona aislada conformará junto con el viario, corona exterior.
 Viarios y alineaciones obligatorias según plano nº 6 "viario, alineaciones..." Es obligada localización deportivo (3.552 m2) como extensión de la preexistente

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DG-1 Parque Cantarrana de enmedio

escala 1: 4.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE
Subclasificación	SECTORIZADO
Tipo:	---
ÁMBITOS:	
Superficie de ordenación	13.515 m2
Sistema general:	idem.
Zona:	---
Área de reparto:	Desarrollo Resid.
Suelo ya dominio público:	---
Área de reparto (suelo solo privado):	ver Desarrollo Resid.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global:	espacios libres	Normativa:	Zona verde
Edificabilidad s/zona:	---		
Edificable:---			
Aprovechamiento medio:			0,4535278 u.a. /m2.

Cesiones:	Sistema local:	---
	Sistema general:	Incluido exterior a sectores del área de reparto.

DESARROLLO Y OTROS:

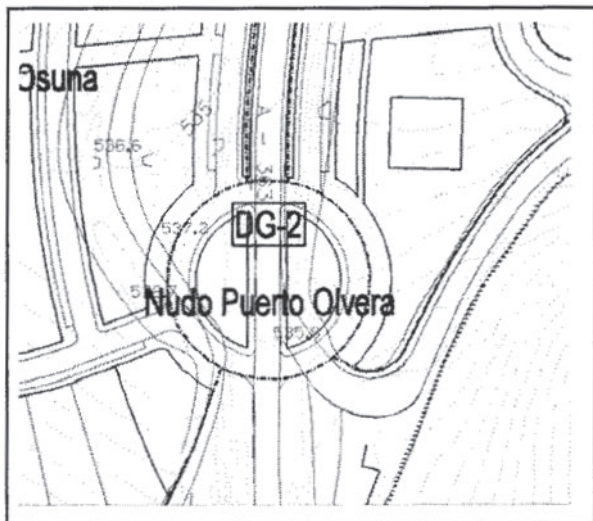
Planeamiento de desarrollo:	Plan Especial, junto con CG-1 y CG-2.
-----------------------------	--

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

DG-2

Nudo Puerto Olvera

escala 1: 2.000



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Clasificación del suelo: **URBANIZABLE**

Subclasificación **SECTORIZADO**

Tipo: ---

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación **2.463 m2**

Sistema general: **idem.**

Zona: ---

Área de reparto: **Desarrollo Resid.**

Suelo ya dominio público: **1.447,6 m2**

Área de reparto (suelo solo privado): **ver Desarrollo Resid.**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **viario**

Normativa: **(viario)**

Edificabilidad s/zona: ---

Edificable: ---

Aprovechamiento medio: **0,4535278 u.a. /m2.**

Cesiones: Sistema local: ---

Sistema general: **incluido exterior a sectores del área de reparto.**

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Proyecto técnico (administración carretera).**

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de 19 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 22 de abril de 2008, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 22 de abril de 2008, ha acordado lo siguiente:

Vista la documentación correspondiente al expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el pasado 15 de abril de 2008 para su aprobación definitiva, si procede, por esta Consejería, vista la sentencia dictada con fecha 28 de enero de 2008, por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía recaída en los autos núm. 943/2006, por la que se ha estimado un recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 31 de julio de 2006, que aprobó definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey a excepción de las determinaciones que eran objeto de deficiencias e introducción de modificaciones, anulando el citado acuerdo de la Comisión Provincial, y entendiendo que la nulidad del acuerdo citado no implica la de los sucesivos del procedimiento que sean independientes del primero ni de las partes independientes del mismo, así como, en virtud de los principios de conversión y conservación de los actos administrativos, todo ello de conformidad con los Artículos 64,65, y 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que la documentación presentada relativa a todas estas actuaciones que se pretenden conservar del Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey contenidas en el último documento presentado por dicha Corporación Local mediante Decreto de Alcaldía de fecha 14 de abril de 2008, es completa y adecuada a los fines que se pretenden, visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 18 de abril de 2008; y, en virtud de la competencia atribuida por el 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA núm. 154, de 31 de diciembre), en relación con el Artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA núm. 10, de 15 de enero de 2007), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente, en los términos en que viene formulado, el expediente correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Prado del Rey y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta. 3.1. Conveniencia y oportunidad.

La ordenación urbanística del término municipal de Prado del Rey que supuso la norma de 1991 ha permitido encauzar las iniciativas relativas a la promoción de usos, formas de ocupación del suelo y mejora en la dotación de equipamientos e infraestructuras. No obstante, el crecimiento sostenido de la actividad productiva y la estabilidad demográfica hacen necesaria la actualización del documento de ordenación.

A finales de 1999 próximo a cumplirse ocho años de vigencia de las normas se redactó un documento de diagnóstico preliminar que sirvió de base para el posterior convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Prado del Rey y la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En él, además de las razones apuntadas al principio, se señalaba la incidencia de la variante a la carretera A-373 Villamartin-El Bosque, entonces en construcción, la revisión de los límites municipales entre Villamartin y Prado del Rey, la inminente construcción del Instituto de Secundaria y de un segundo depósito de cabecera para el suministro de agua.

Las circunstancias reseñadas eran suficientes para considerar mas que conveniente la revisión de las Normas Subsidiarias y si a ello se añade la entrada en Junio de 1999 de una nueva Corporación Municipal, hay que concluir que además se dieron condiciones de oportunidad para la redacción de un nuevo documento que abordase el crecimiento sostenido, las nuevas incidencias territoriales y las lógicas expectativas de una nueva política urbana y territorial.

Los trabajos de redacción se iniciaron en el 2001 tras la adjudicación de los mismos en concurso de méritos. En cumplimiento del Pliego de Condiciones contractual se han presentado y sancionado por el pleno municipal los siguientes documentos:

- Programa de Trabajo.
- Información urbanística y diagnóstico.
- Avance de ordenación.
- Aprobación inicial.

El proceso de participación ha tenido dos hitos significativos: el primero, la apertura de un periodo de consultas a los propietarios y agentes con posibles intereses en el planeamiento y la segunda la información pública y exposición mediante paneles en color del contenido del Avance. Como resultado de la consulta restringida realizada por los servicios técnicos municipales se obtuvo un dossier de propuestas y expectativas que fue facilitado al equipo redactor. La presentación ante el pleno corporativo y el periodo de consulta pública

de la citada exposición dieron lugar a un conjunto de sugerencias que se incluyen en el punto 4.

3.2. Objetivos y criterios.

El documento de diagnóstico ya apuntaba una serie de objetivos genéricos en relación con los problemas detectados y así se recoge en la Memoria Informativa de éste documento. El Avance de planeamiento, sancionado sin objeciones por el pleno corporativo supuso la concreción de aquellos. La relación que sigue a continuación ratifica la mayor parte e introduce algunas correcciones en razón al grado de determinación de planeamiento que ahora alcanzan.

La ordenación que se propone supone desestimar las tres alternativas siguientes:

a) Vincular el crecimiento en la ocupación de suelo al aumento previsible de la población en lo que respecta a los usos residenciales.

b) Localizar el posible suelo para una segunda área de actividades productivas a mitad de camino entre el núcleo principal y el cruce, en los terrenos de menor pendiente de la cuenca del Arroyo de El Castillejo.

c) Orientar el crecimiento hacia el Sur manteniendo como agrícola y no urbanizable la amplia bolsa de suelo expectante generado por el trazado de la nueva variante.

Las tres opciones citadas agotan el marco de las grandes alternativas pues el resto de los criterios que seguidamente se detallan corresponden a objetivos de planeamiento que pudieran calificarse como inexcusables.

En el desarrollo de la redacción se ha incorporado como objetivo la ocupación del área desestimada en el apartado b) con un uso deportivo, residencial anexo y hotel.

3.3. Descripción de la propuesta.

3.3.1. Objetivos territoriales.

Protección del parcelario fundacional.

El origen de la estructura territorial de Prado del Rey difiere del resto de municipios de la Sierra de Cádiz y como es sabido responde a una iniciativa de Pablo de Olavide que no sin dificultades consiguió implantar en dos dehesas baldías un asentamiento poblacional y productivo que respondía al espíritu ilustrado del reinado de Carlos III.

El reparto de «suertes» de tierra y la localización y trazado del núcleo de población respondieron a una acción racional que venció las dificultades orográficas y de calidad del suelo llegando hasta hoy un significativo modelo de la cultura territorial del siglo XVIII.

El estado actual de aquella iniciativa es, a diferencia de otros ejemplos, muy elocuente de aquel esfuerzo protagonizado por los que hasta hace poco tiempo se auto denominaban «pobladores». La foto aérea y los datos aportados en la memoria informativa atestiguan que es viable la conservación del patrimonio cultural existente. De ahí que la ordenación territorial del término de Prado del Rey se establezca como objetivo de las Normas la protección y puesta en valor de la parcelación histórica. De hecho, buena parte de esta última figuran en el catastro de rústica con una identificación inequívoca.

La implantación del objetivo se realizará mediante la aplicación de las medidas que se incluyen en la Memoria de Ordenación.

Protección de los itinerarios históricos.

La posición estratégica del término municipal de Prado del Rey es consecuencia de su carácter de paso obligado hacia el interior de la sierra gaditana desde Sevilla y de forma más inmediata desde las Vegas del Río Guadalete.

La reciente Ley de Vías Pecuarias de Andalucía identifica y clasifica la red pública de cañadas reales, veredas y coladas que atraviesan el territorio pradense figurando su detalle en los planos de información de este documento.

La red pública de caminos se completa con el sistema de caminos que daba acceso a las suertes de tierra adjudicada a los pobladores configurando una trama casi capilar que de forma equilibrada permitió ocupar un extenso territorio hasta entonces improductivo.

El deterioro, desnaturalización y desaparición parcial de la red pública anterior a la colonización así como de la trama fundacional hacen necesaria una intensa y eficaz acción protectora. En ese sentido la citada Ley ha sentado las bases en relación con las vías pecuarias pero la red de caminos fundacionales reclama una acción decidida basada en el catastro de rústica, que identifica buen número de ellos, y en la normativa de la Memoria de Ordenación expresamente destinada a dicha acción en defensa del dominio público.

Protección del paisaje.

La particular antropización del espacio del término municipal unida a su variada orografía ha dado como resultado unos escenarios naturales de gran interés. La diversidad de cultivos y de especies forestales, junto a áreas de la dehesa original y los restos de bosque en galería de los arroyos, configuran un paisaje amable dominado por estribaciones relevantes como el Cerro de las Águilas, el Cabezo de Hortales y la mole dominante de la Sierra del Pinar.

La progresiva sensibilización hacia el medio ambiente como algo percedero y de difícil reversibilidad hacen imprescindible arbitrar medidas encaminadas a la salvaguarda de los valores reseñados. En ese sentido, la normativa propia de las Normas y las medidas específicas del estudio de impacto ambiental pretenden contribuir a una cultura del territorio que haga posible la compatibilización entre desarrollo y calidad de vida.

Ordenación del sector Nueva Variante.

El nuevo trazado de la carretera A-373 ha generado un amplio espacio en ladera orientado hacia el NE que aparece coronado con el caserío del núcleo de población y sobre el que se asientan algunas edificaciones rústicas. Frente a la habitual tendencia a colmatar con usos urbanos dicho ámbito con la consiguiente desnaturalización de la función de variante se ha optado por mantener el paisaje agrícola actual evitando con ello la colonización de un territorio que no presenta alteraciones significativas. El mal aspecto de algunas instalaciones deberá ser corregido así como la pequeña intervención de villas turísticas previstas en suelo urbano en apoyo de las instalaciones existentes junto al Hotel El Carmen.

Ordenación del sector El Cruce.

1. Elementos estructurales.

a) Red hidrográfica, constituida por los arroyos de régimen estacional que recogen las escorrentías procedentes del Verdugo, la Espuela y Las Lomas y que se designan respectivamente, Castillejo, La Teja y Tres picos. Las tres vierten al Arroyo Salado, así mismo de régimen estacional.

b) Red de vías pecuarias, constituida por la Cañada Real Sevilla-Ubrique (75 m), la Colada Arcos-Ubrique (54 m), la Vereda Prado del Rey-Algar (21 m) y la Vereda Camino Bajo de El Bosque (9 m). A las citadas hay que añadir fragmentos de los caminos fundacionales para acceso a las suertes de labor y el Camino de Iptucci.

c) Red de carreteras, constituida por la A-372 de Arcos a El Bosque la CA5231 que ocupa el trazado de la colada Prado del Rey-Algar desde la primera hasta el entronque con la A-372.

2. Diagnóstico del estado actual.

a) La red hidrográfica se encuentra sin mantenimiento por lo que ha desaparecido buena parte del bosque en galería y la vegetación de márgenes. El cauce del emisario principal, el Salado está además afectado en la zona de la parcelación

urbanística por vertidos de todo tipo, líquidos y sólidos, así como ocupación de márgenes.

b) La red de vías pecuarias ofrece un estado de degradación similar, siendo de especial relevancia la ocupación de la Cañada Real que, hasta el Camino de Arcos, ofrece una latitud superior a 20 m y un firme adecuado; entre dicho camino y la CA-5231 empeora en ambos sentidos y el tramo entre esta carretera y el cruce con la A-372 llega a ser impracticable con un ancho inferior a los 5 m.

c) La red de carreteras ofrece un buen estado.

d) El área se caracteriza además de por las redes citadas por la inmediata presencia del Cabezo de Hortales en cuya coronación existen estructuras arqueológicas cuya importancia da cuenta su reciente delimitación como Bien de Interés Cultural.

Asimismo todo el territorio situado al Sur de la A-372 forma parte del Parque Natural de Los Alcornocales. Pero lo que más determina la necesidad de ordenación es la parcelación urbanística de 374.308 m² y que carece de régimen urbanístico así como de las dotaciones e infraestructuras adecuadas.

La situación que ya se planteaba en las Normas de 1991 no sólo no se ha resuelto sino que se ha consolidado más aún habiéndose localizado con posterioridad una fábrica de muebles.

Criterios de ordenación:

1. Recuperación y protección de redes.

a) La red hidrográfica sobre la que es de aplicación la reciente Ley de Aguas requiere una fuerte inversión para su limpieza, regularización de márgenes y recuperación de la vegetación que le es propia evitando los vertidos incontrolados y dotándola de la capacidad de evacuación ajustada a las cuencas de vertido que recoge.

b) La red de vías pecuarias sobre la que también es de obligado cumplimiento la normativa de régimen autonómico de Junio 2001 requiere el efectivo deslinde de sus anchuras legales y muy especialmente la Cañada Real y la Colada de Arcos a Ubrique. No obstante, el deslinde debe venir acompañado del adecuado tratamiento en cuanto a firme, cunetas, vegetación de márgenes y señalización amén de la regulación de accesos y régimen de uso.

c) El camino que enlaza el tramo fundacional, parcialmente perdido, entre la Cañada Real y la A-372 tiene su continuidad hasta cruzar el Arroyo Salado, alcanzar la Colada Arcos-El Bosque y continuar hasta Iptucci. La ordenación del territorio delimitado debe permitir recuperar esta vía de comunicación con las características naturalistas acordes con su valor ambiental y cultural.

2. Usos del suelo.

a) El ámbito delimitado para el Bien de Interés Cultural dispondrá del Plan Especial para la Zona Arqueológica de Iptucci en el que se regularizarán pormenorizadamente las actividades compatibles con su carácter.

b) La parcelación urbanística requiere un proceso de legalización en el que se regularice la estructura de propiedad, se redacte un Plan Especial de Dotación de Infraestructura y se establezcan los parámetros urbanísticos necesarios para su regularización. En este caso se considera adecuada la constitución de una entidad gestora que, en el marco de la ley, aborde los procesos, proyectos y obras necesarios.

c) El uso del suelo del terreno llano comprendido entre la A-372, la CA5231 y la Cañada Real se propone para un parque agro-industrial que capitalice la óptima situación en relación a los flujos de la comarca al tiempo que incorpora la aparición de recursos económicos y de actividad imprescindibles para las inversiones de recuperación ambiental y de patrimonio cultural.

3.3.2. Objetivos en el ámbito urbano.

La ordenación del área urbana se plantea en tres áreas diferenciadas: la que corresponde al centro tradicional, los bordes urbanos de la zona de crecimiento consolidado y el ensanche hacia el Sur a lo largo de la CA5231.

Área central.

La información urbanística y el diagnóstico atestiguan el buen estado de conservación de la cuadrícula fundacional tanto en lo que respecta al caserío como a los estándares urbanísticos y en particular el grado de acabado de la urbanización, no habiéndose producido alteraciones significativas en altura ni en tipología residencial.

El objetivo de planeamiento es reconocer el valor de la traza urbana y la hábil adaptación del caserío a las acusadas pendientes derivadas de la topografía. A ello se une la existencia de buen número de edificios originales o con escasas transformaciones. En consecuencia se propone solicitar de la Administración de Cultura la incoación de un expediente para declarar Conjunto Histórico el ámbito reconocido como trama fundacional y que recoge el plano de 1909.

Bordes de la zona de crecimiento.

Las sucesivas ampliaciones del tejido urbano a lo largo de las tres últimas décadas han dado lugar a fragmentos de morfología inacabada. Así ocurre en el entorno del cementerio, en la travesía de la antigua A-373 y en las inmediaciones del nuevo instituto.

a) El cabezo intermedio entre el área central y el Cerro del Verdugo es de antiguo el emplazamiento del cementerio y posteriormente del depósito de abastecimiento de agua. Diversas razones han mantenido su entorno a medio urbanizar con la consiguiente degradación del sector.

El objetivo de planeamiento ha sido abordar su ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior, del que se incluye un avance vinculante, en el que se regulariza la capacidad residencial suficiente como para atender además de las dotaciones reglamentarias los altos costes de urbanización del sector completo.

b) La travesía correspondiente al antiguo trazado de la A-373, hasta hace poco término municipal de Villamartín, reclama en las nuevas circunstancias una reordenación significativa que remodele el trazado y urbanización del vial, en parte realizado, regularice las alineaciones y los usos con especial atención a los taludes existentes entre éste y el antiguo camino de Villamartín.

Se prescribe, en consecuencia, la redacción de un Plan Especial que, además de lo señalado, proponga la nueva imagen urbana de un espacio recuperado a las infraestructuras.

c) Una de las determinaciones de la Norma en vigor contemplaba un sistema general en el flanco oriental de la población destinado al nuevo instituto que en la actualidad se encuentra finalizado. En su inmediación se ha construido también un nuevo depósito de abastecimiento de agua.

La ordenación prevee completar este límite de la población con una traza que se recoge en planos y procede de los convenios urbanísticos suscritos.

Ensanche hacia el Sur.

En el marco de las alternativas de planeamiento enunciadas, la opción por el balanceo hacia la A-372 que caracteriza la potenciación de El Cruce como nueva centralidad se complementa con un desarrollo a lo largo de la CA-5231. De hecho, es una actuación que se apoya en iniciativas consolidadas como es la existencia del núcleo de Cuatro Vientos, la clasificación como urbano de la margen derecha desde 1986 y la urbanización completa del vial entre la Plaza de Andalucía y el complejo deportivo y de ocio situado en Cuatro Vientos. A esto se vienen a sumar el Colegio Público Pablo de Olavide, el Polígono Industrial La Ventilla y su área residencial anexa.

En definitiva, el crecimiento de la población constatable se orienta hacia el Sur y en ese sentido se ha inclinado la opción municipal.

Características del área.

1. Elementos estructurales.

a) Red hidrográfica constituida por los arroyos La Teja y Armada que discurren hacia El Cruce en donde son contribuyentes del Arroyo Salado.

b) Red de itinerarios complementarios de la vía principal CA-5231 constituida por el Camino Bajo de El Bosque y el Camino fundacional que une aquél con el Camino del Pilar.

c) A lo anterior se añade la forma del territorio caracterizado por las acusadas pendientes al igual que el resto de la población.

2. Estado actual.

a) La red hidrográfica se encuentra en mal estado por falta de mantenimiento habiendo perdido en su mayor parte el característico bosque en galería y en algunos casos recibe vertidos incontrolados.

b) La red de itinerarios adolece en el caso del camino fundacional de continuidad en su carácter de dominio público habiendo perdido también parte de su sección. Sin embargo la CA-5231 ha sido objeto de las obras de acondicionamiento necesarias para ser considerada como un vial urbano.

c) Los taludes característicos de la topografía de la zona ofrecen un significativo deterioro pues hay movimientos de tierra, parcelas sin acondicionar o como en las inmediaciones del colegio público el olivar se encuentra en estado de abandono ante las expectativas urbanísticas.

En conjunto, el sector ofrece numerosos focos de degradación ambiental dando una imagen marginal de área en transformación.

Criterios de ordenación.

Las normas vigentes clasifican como urbano el conjunto de Cuatro Vientos y la margen derecha de la CA-5231. La propuesta es potenciar el carácter estructural del camino fundacional entre el Camino Bajo del Bosque y el Camino del Pilar como límite del suelo urbano y el urbano favoreciendo su carácter articulador entre las dos cuencas de los arroyos. Como consecuencia, se delimita un Plan Parcial entre el citado camino y el suelo urbano consolidado. Los suelos de la margen izquierda hacia el Sur reciben la misma clasificación que los de la margen opuesta.

La ordenación del área tanto urbano como urbanizable, no obstante, se determina de forma pormenorizada por tener una notable repercusión paisajista en razón a la complejidad topográfica.

Así, el flanco Oeste se regulariza enlazando los movimientos de tierra ya efectuados mediante una vía peatonal y de tráfico restringido que en planos figuran como Alameda del Sur y de Poniente respectivamente, con una rasante sensiblemente horizontal. A media ladera hacia el Arroyo de la Teja se sitúa un vial similar denominado Alameda de Levante que además de salvar la limitación de la Ley de Aguas permite la urbanización de la margen izquierda.

Las áreas correspondientes al cabezo donde se sitúa el Colegio Público Pablo de Olavide se han ordenado con un trazado que se adapta fielmente a la topografía con el fin de producir una imagen lo más adaptada posible al terreno. En ese sentido, el paisaje en la media distancia se protege localizando en la coronación del cabezo una futura masa forestal que bajo la funcionalidad de Parque urbano permita una integración de la nueva residencia.

Las condiciones de urbanización, protección de laderas y taludes, especies forestales y demás características formales y tipológicas se establecen de forma particularizada en la Memoria de Ordenación.

La calificación del suelo y asignación de usos pormenorizados también figuran con carácter vinculante en los planos.

3.3.3. Figuras de planeamiento

Las figuras de planeamiento y la dimensión de las actuaciones son las siguientes:

En Suelo Urbano:

UE1. Comprende la prolongación de las calles Vela y Mora, Teniente Peñalver, Teniente Trujillo y Sargento Mena hasta su encuentro con el antiguo Camino de Villamartín. Dada la pendiente del terreno, los nuevos tramos de vial serán escalinatas y la rasante de la prolongación de la c/ Vicente Alexandre será la referencia para las nuevas tres manzanas. Superficie afectada 0.90 Ha.

UE2. Como consecuencia de las obras del Instituto y del Depósito de Agua se hace necesario integrar ambas infraestructuras en el tejido urbano de la ciudad. Los límites de la actuación son la prolongación de la c/ Diputación y El Pilar situado al final de la c/ RTVE. Superficie afectada 2.88 Ha.

UE4. Comprende únicamente la venta "Cuatro Vientos" con sus instalaciones auxiliares preexistentes, incluida la pequeña plaza de toros. Se contempla como apoyo al uso existente la creación en la misma parcela de un número limitado de villas turísticas. La superficie afectada es de 2.22 Ha.

PE1. El entorno del cementerio así como los suelos que forman el origen de la trama por el Noroeste ofrecen una significativa complejidad topográfica, de titularidad y de compatibilidad de usos. Por ello se prescribe un Plan Especial con un ámbito de 3.32 Ha.

PE2. La rectificación de los límites del término acaecida en 1998, dejó bajo jurisdicción de Prado del Rey todo el espacio de la carretera. Se prevee la ordenación del sistema lineal comprendido entre la fuente y la calle de acceso a la población, unos 800 m, con especial atención a los valores paisajísticos y a la heterogeneidad de usos. De ahí el carácter de Plan Especial. La superficie del área es de 5.13 Ha.

En Suelo Urbanizable:

PP1. El Polígono núm. 1, con una superficie de 9.27 Ha, designado como «Camino bajo de El Bosque» y en el que se ubicará el futuro Parque Pablo de Olavide, se desarrollará mediante un Plan Parcial con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad total de 32.507,20 m² de techo, asignada a una superficie total de suelo para uso residencial de 30.304 m², deberá distribuirse pormenorizadamente parcela a parcela, con tipología unifamiliar en manzana cerrada. El Plan contendrá una ordenanza detallada para la ordenación de los volúmenes.

b) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

c) La casa original y el terreno circundante se mantendrán inalterados sobre una parcela de 2.000 m².

d) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP2. El polígono núm. 2, designado como «Agroparque» en el Sector El Cruce, se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado es de 28,32 Ha y corresponde a terrenos agrícolas libres de edificación. El uso característico será el de actividades productivas, permitiéndose otra forma

de aprovechamiento urbanístico si así lo establece el plan parcial.

b) Las construcciones serán todas análogas mediante sistemas constructivos con una altura de coronación máxima de 9,00 m. La calidad de los acabados, la rotulación, las texturas y los colores autorizables tendrán un desarrollo explícito y detallado en el Plan Parcial.

c) En razón a las características del uso asignado se localizan áreas para dotación de sistemas de interés público social, zonas libres de edificación forestadas, y un parque rural de uso público en el entorno del curso del Arroyo de Tres Picos. El encauzamiento del Arroyo de La Teja incluida una represa permitirá constituir un parque urbano lineal a lo largo de la lámina de agua.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo Urbano y el sistema de ejecución será el de compensación. En cualquier caso, antes de la entrada en funcionamiento del polígono deberá estar operativa la EDAR prevista en estas normas.

e) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Cañada Real Sevilla-Ubrique con un ancho legal de 75 m y calificación del Sistema General de Comunicaciones.

f) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos La Teja y Tres Picos. En éste, deberán establecerse medidas urgentes debido a su importancia como corredor ecológico que pone en contacto el Parque Natural de Los Alcornocales con Hábitats de Interés Comunitario y con el Parque Natural Sierra de Grazalema.

g) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

PP4. El polígono núm. 4, designado «Camino de la Granja» con 6,68 Ha deberá incluir en la figura de desarrollo (Plan Parcial núm. 4) con carácter vinculante la localización grafiada para el sistema de espacios libres, designada como Alameda del Sur, en continuidad altimétrica y con iguales características de urbanización de la Alameda de Poniente, perteneciente al Plan Parcial núm. 7 «Cuatro Vientos».

La zonificación de viviendas unifamiliares exentas a ambos lados del Camino de La Granja deberá disponer la parcelación siempre superior a 500 m².

PP5. El polígono núm. 5, con una extensión de 79,82 Ha y designado «Los Castillejos», clasificado como suelo urbanizable ordenado, se desarrollará mediante Plan Parcial y tiene por objeto la creación de un complejo residencial y deportivo. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El Campo de Golf contará con 18 hoyos y una longitud superior a los 6.000 m. Como Estudio Complementario del presente Plan se incluye el Informe Agronómico y justificación del abastecimiento de agua procedente de la EDAR que se construye 500 m al Norte del campo.

b) Los alojamientos se consideran complementarios a la actividad deportiva y se localizarán con arreglo al trazado expresado en el plano de ordenación, siguiendo las curvas de nivel y con una altura máxima de coronación de 7,80 metros.

c) Las tipologías del área residencial se podrán diversificar en unifamiliar pareada, unifamiliar en hilera, todas ellas con PB+1.

d) La instalación hotelera se apoyará en el Camino de Arcos y dispondrá los volúmenes edificados según las pautas habituales de las explotaciones agrarias tradicionales.

e) El espacio dotacional destinado a Parque Municipal dispondrá toda su extensión en la coronación del Cabezo de la Armada.

f) El aprovechamiento medio asignado al conjunto de todas las edificaciones previstas es de 0,075 m²/m² y 400 el número máximo de viviendas, para una densidad máxima de 5,85 viv/Ha.

g) El documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

h) La ordenación de los volúmenes y las características materiales de todas las construcciones previstas deberán ajustarse a las medidas correctoras prescritas en el Estudio de Integración Paisajística que forma parte del expediente.

i) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio..

j) Criterios y medidas de integración paisajística :

Impactos potenciales.

La ejecución del PP núm. 5 supondrá para el estatus de la zona las siguientes modificaciones:

- La cuenca visual por la que transcurre el ascenso al núcleo principal desde El Cruce verá aparecer una segunda rotonda, tras la que se realice como acceso al Agroparque, que dará acceso a la fábrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.

- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El lateral hacia el este del Cerro de la Armada permanecerá inalterado, sirviendo de acceso al camping existente.

- La conversión en vía urbana del actual camino fundacional hacia Arcos como parte integrante de la red viaria del Plan Parcial. El nuevo hotel, de unas cien plazas, dará frente a esta vía, así como el acceso a la Casa Club del campo de Golf y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.

- Los flancos Oeste y Suroeste, actualmente baldíos y con una pendiente media en torno al 5%, se ocuparán con viviendas unifamiliares en línea y aisladas. Las tipologías citadas se expresarán mediante recursos de arquitectura popular.

Evaluación de los mismos.

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuesto entre el suelo urbano de Cuatro Vientos, en el que radican las infraestructuras deportivas y de ocio, y el sector de El Cruce, cuyo potencial de crecimiento en el corredor Jerez/Arcos-Sierra es más que notable.

- La conversión de más de 40 Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se despliegan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.

- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación del sistema territorial existente: núcleo principal a El Cruce. El inevitable desarrollo de este último hace que el territorio entre ambas estructuras este llamado a consolidarse como un sistema urbano.

- La inversión y capacidad de gestión necesarias para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el escollo fundamental para la secuencia de acciones que constituyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular los tres planes parciales, Castillejos, Agroparque y El Cruce, que configurarán el nuevo paisaje de la Dehesa de Prado del Rey.

Corrección de impactos.

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serían los siguientes:

- Reforestar el área de juego del Campo de Golf mediante especies autóctonas que reintegran la percepción visual de la dehesa.

- Reforestar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un nuevo parque que permita disponer de un elemento de paisaje a la escala del territorio.

- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentaciones, mobiliario, alumbrado, señalética y barreras arquitectónicas. Las ordenanzas del Plan Parcial deberán desarrollar pormenorizadamente estos aspectos.

- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy acotada en sus aspectos formales, expresivos y cromáticos, de tal manera que se garantiza su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, el contraste con el actual paisaje del territorio padense.

- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfica del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

PP6. Polígono núm. 6 designado «Camino de Algar». La clasificación como suelo urbanizable ordenado de los terrenos colindantes al suelo urbano «Cuatro Vientos», así como la asignación del uso global terciario, obedece a la demanda generada para este tipo de actividad a lo largo del rápido proceso de consolidación del sector.

La colada de Algar a Prado del Rey se configura como el eje articulador de la conexión entre el nuevo nudo proyectado para la CA-5231. Dado que en ese punto la vía pecuaria se separa de la carretera y debe cumplir lo establecido por la legislación para mantener su carácter, se prevé una vía de servicio paralela que vincule el anillo de distribución del PP5 «Los Castillejos» con «Cuatro Vientos» y el PP7 y la Plaza de Andalucía.

El uso de apartamentos turísticos está expresamente excluido en el uso terciario-hotelerero.

PP7. Polígono núm. 7 designado «Cuatro Vientos». Suelo urbanizable consolidado en el anterior documento pero no desarrollado, incorpora los suelos necesarios para alcanzar el tamaño crítico adecuado, así como la asignación de uso residencial de baja densidad. Se desarrollará con las siguientes determinaciones:

1. El ámbito delimitado es de 4.40 Ha y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El uso al que se destina es el residencial mediante tipología de viviendas unifamiliares en hilera de acuerdo con la disposición que figura en el Plano correspondiente.

3. Las dotaciones para el Sistema de Interés Público y Social es de 6.828 m², en dos parcelas, y la correspondiente al Sistema de Espacios Libres de 6.807 m² y está formado por las sendas peatonales y la Alameda de Poniente con uso restringido a vehículos de residentes.

4. El uso residencial se distribuye en dos parcelas con una capacidad máxima de 88 viviendas. Las normas de edificación de éstas serán las propias de esta tipología y se determinarán en el Estudio de Detalle, que deberá incluir un estudio volumétrico desde el Oeste en el que se concreten las medidas de integración con el paisaje.

5. El sistema de ejecución será el de compensación.

PP8. Polígono núm. 8 designado «El Cruce». Las interferencias sobre el medio causadas por el cambio de uso que ha supuesto la implantación de la parcelación urbanística de El Cruce sobre suelos agropecuarios y con una densa red de dre-

naje, vienen motivadas, más que por la propia transformación del aprovechamiento de los terrenos, por haberse realizado fuera de la legalidad y, por tanto, sin contemplarse su ordenación ni su integración en el entorno. Así, la recalificación de estos suelos comprende no sólo la regulación urbanística de tales edificaciones y parcelaciones sino su adecuada ordenación (redes urbanas, espacios libres, equipamientos, etc.), y, en consecuencia, la mejora de la calidad ambiental de ese ámbito.

Los estándares para el establecimiento de cargas y beneficios en el ámbito de los suelos urbanos serán los mismos que actualmente están en vigor. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado, con 58.10 Ha, corresponde a una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas de variada dimensión y grado de consolidación. El uso característico será la vivienda unifamiliar compatible con usos agrícolas en parcela mínima en torno a 2.000 m² y una edificabilidad máxima de 250 m², con una altura máxima de 7,80 m y una separación a linderos mínima de 5 m.

b) Los usos e instalaciones existentes que no cumplan con el apartado precedente están prescritos y se declaran sometidos al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación vigente.

c) En razón a las características de la ordenación se localiza con carácter no vinculante una parcela para el Sistema de Interés Público y Social designada en el plano correspondiente.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo urbanizable siendo el sistema de ejecución el de compensación.

e) Las áreas destinadas a uso terciario tendrán un aprovechamiento de 0,25 m²/m². La altura máxima no superará en ningún caso los 7,80 m y la separación a linderos será, como mínimo, de 5 m. La designada con el número I se destinará a Centro Geriátrico y la número II a Hotel.

f) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Colada Arcos-Ubrique con un ancho legal de 54 m y de la Vereda de Algar a Prado del Rey con un ancho legal de 21 m. Así mismo, se deslindará el Camino Fundacional procedente de la Cañada Real con un ancho legal de 8.64 m (10 varas) tal como recoge el vigente catastro de rústica.

g) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos Salado, Castillejo, La Teja y Tres Picos. Así mismo, se elaborará un proyecto de «Agrupación de vertidos de aguas residuales» y Estación Depuradora, según la localización que figura en el plano B04.

h) Antes de la ejecución del Plan Parcial, el Promotor presentará un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres.

i) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias y por la Dirección del Parque Natural de Los Alcornocales. Así mismo y con carácter previo se someterá a autorización correspondiente a la zona de dominio de policía y dominio público hidráulico, por el órgano competente.

j) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

UNIDAD DE EJECUCION Nº 1 (UE1)

SUPERFICIE	Area de reparto	9.031 m2	
	Zona afectación SS.GG.	- m2	
	Total sector	9.031 m2	
Edificabilidad		0,27 m2/m2	
Techo edificable		2.438,37 m2	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		24	
Densidad		27 viv/Ha	
Suelo residencial		4.028 m2	44,60 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)		1.959 m2	21,69 %
Docente (Preescolar + Primaria)		- m2	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m2	- %
Viarío		3.044 m2	33,71 %
		9.031 m2	100,00 %

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2 (UE2)

SUPERFICIE	Area de reparto	28.754 m2	
	Zona afectación SS.GG.	- m2	
	Total sector	28.754 m2	
Edificabilidad		0,22 m2/m2	
Techo edificable		6.325,88 m2	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		64	
Densidad		21 viv/Ha	
Suelo residencial		7.663 m2	26,65 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)		12.228 m2	42,53 %
Docente (Preescolar + Primaria)		- m2	- %
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		1.304 m2	4,54 %
Viarío		7.559 m2	26,29 %
		28.754 m2	100,00 %

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

UNIDAD DE EJECUCION Nº 4 (UE4)

SUPERFICIE	Area de reparto	22.218 m2	
	Zona afectación SS.GG.	- m2	
	Total sector	22.218 m2	
Edificabilidad		0,22 m2/m2	
Techo edificable		6.325,88 m2	
Uso característico		TERCIARIO	
Tipología edificatoria		-	
Número máximo de viviendas		-	
Densidad		-	
Suelo terciario	22.218 m2	100,00 %	
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)	- m2	- %	
Docente (Preescolar + Primaria)	- m2	- %	
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	- m2	- %	
Viarío	- m2	- %	
	22.218 m2	100,00 %	

**PLAN ESPECIAL Nº1 (PE1)
"CAMINO DEL CARACOL"**

SUPERFICIE	Área de reparto	33.202 m ²	
	Sistemas generales	- m ²	
	Total sector	33.202 m²	
Edificabilidad		0,38 m ² /m ²	
Techo edificable		12.616,76 m ²	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		126	
Densidad		38 viv/Ha	
Aprovechamiento medio (u.a.)	Objetivo	0,380000	
	Subjetivo (ASA)	12.592,78 m ²	
	Cesión Ayto. (10%)	11.355,08 m ²	
APROVECHAMIENTO		1.261,68 m ²	
	Exceso	0,00 m ²	
Suelo residencial	10.456 m ²	31,49 %	
Reserva dotaciones:	S.E.L. (Parques y jardines)	6.489 m ²	19,54 %
	Docente (Preescolar + Primaria)	- m ²	- %
	S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	7.775 m ²	23,42 %
Vario	8.482 m ²	25,55 %	
	33.202 m²	100,00 %	

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**PLAN ESPECIAL Nº2 (PE2)
"CAMINO DE VILLAMARTIN"**

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbana de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

SUPERFICIE	Area de reparto	51.260 m2	
	Sistemas generales	- m2	
	Total sector	51.260 m2	
Edificabilidad		0,20 m2/m2	
Techo edificable residencial		10.252,00 m2	
Techo edificable industrial		3.150,00 m2	
Techo edificable terciario		4.200,00 m2	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR	
Número máximo de viviendas		62	
Densidad		12 viv/Ha	
Aprovechamiento medio (u.o.)		0,20	
APROVECHAMIENTO	Objetivo	10.252,00 m2	
	Subjetivo (ASA)	9.226,80 m2	
	Cesión Ayto. (10%)	1.025,20 m2	
	Exceso	0,00 m2	
Suelo residencial	15.041 m2	29,34 %	
Suelo industrial	3.750 m2	7,32 %	
Suelo terciario	7.897 m2	15,41 %	
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y Jardines)	9.049 m2	17,65 %	
Docente (Preescolar + Primaria)	- m2	- %	
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	2.732 m2	5,33 %	
Vario	12.791 m2	24,95 %	
	51.260 m2	100,00 %	

PLAN PARCIAL Nº1 (PP1) "CAMINO BAJO DE EL BOSQUE"

SUPERFICIE	Area de reporte	92.737 m ²
	Zona dirección SS.GG.	11.469 m ²
Total sector		81.268 m ²
Edificabilidad		0,40 m ² /m ²
Techo edificable		32.507,20 m ²
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR
Número máximo de viviendas		325
Densidad		35,05 vv/ha

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,350531
Objetivo		28.486,96 m ²
Subjetivo (ASA)		25.638,26 m ²
Cesión Ayto. (10%)		2.848,70 m ²
Exceso		4.020,24 m ²

Suelo residencial		30.304 m ²	37,29 %
Reserva dotaciones:			
S.E.L. (Parques y jardines)			
SG	Sistemas Generales	25.609 m ²	32,123 %
SL	Sistemas Locales	6.514 m ²	39,53 %
Docente (Precolector + Primario)			
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m ²	- %
SG	Sistemas Generales	3.167 m ²	3,90 %
SL	Sistemas Locales	-	-
Vario		15.674 m ²	19,29 %
		81.268 m ²	100,00 %

INUNDABILIDAD

Señal de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.






DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

PLAN PARCIAL Nº2 (PP2) "AGROPARQUE"

SUPERFICIE	 Área de reparto	283.186 m2
	 Zona afectación SS.GG.	7.031 m2
	Total sector	276.155 m2
Edificabilidad		0,43 m2/m2
Techo edificable		120.043,00 m2
Uso característico		INDUSTRIAL
Tipología edificatoria		-

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,423902
Objetivo		117.062,55 m2
APROVECHAMIENTO		
Subjetivo (ASA)		105.356,29 m2
Casión Ayto. (10%)		11.706,25 m2
Exceso		2.980,45m2

 Suelo industrial	120.043 m2	43,47 %
Reserva dotaciones (Sistemas Locales):		
 S.E.L. (Parques y jardines)	66.062 m2	23,92 %
 Docente (Preescolar + Primario)	- m2	- %
 S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	12.322 m2	4,46 %
 Vario	77.728 m2	28,15 %
	276.155 m2	100,00 %

INUNDABILIDAD

Señal de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

**PLAN PARCIAL Nº4 (PP4)
"CAMINO DE LA GRANJA"**

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

SUPERFICIE	Area de reparto	66.855 m2
	Zona afectación SS.GG.	1.650 m2
Total sector		65.205 m2
Edificabilidad		0,20 m2/m2
Techo edificable		13.041,00 m2
Uso característico		RESIDENCIAL
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR
Número máximo de viviendas		130
Densidad		19,51 vv/ha
Aprovechamiento medio (u.o.)		
Objetivo		0,195064
Subjetivo (ASA)		12,719,14 m2
Cesión Ayto. (10%)		11,447,23 m2
Exceso		1,271,91 m2
Suelo residencial		
Reserva dotaciones:		36.074 m2 55,32 %
S.E.L. (Porques y jardines)		
SG Sieterras Generales	7.917 m2	10.474 m2 16,06 %
SL Sieterras Locales	2.557 m2	
Docente (Precolector + Primario)		
S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)		- m2 - %
SG Sieterras Generales	2.249 m2	4.619 m2 7,08 %
SL Sieterras Locales	2.370 m2	
Vario		14.038 m2 21,53 %
		65.205 m2 100,00 %

**PLAN PARCIAL Nº5 (PP5)
"LOS CASTILLEJOS"**

CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PASCALÍSTICAS
Implicaciones potenciales.

La ejecución del pp nº 5 supondrá para el sector de la zona los siguientes aspectos:

- La ordenación viaria por la que transcurrir el acceso al núcleo principal desde El Cerro será oportuna.
- Una segunda ronda, tras la que se realice como acceso al Ayuntamiento, que dará acceso a la fabrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.
- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El loteado, sirviendo de acceso al camping existente.
- La conversión en uso urbano del actual camino fundacional hacia el Cerro de San Roque, que se realice en un terreno de uso rural. El nuevo perfil de la zona se realice en un terreno de uso rural, así como el acceso a la zona del Cerro de San Roque y el segundo acceso a la red vial local de la nueva zona residencial.
- Los terrenos Oeste y Sureste, actualmente baldíos y con una plantación masiva en torno al 5%, se ocuparán con viviendas unifamiliares de baja densidad y tipología popular, así como se aprovecharán mediante recursos de arquitectura popular.

Evaluación de las mismas

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuerto sobre el actual urbano de Cordero Ventas, en el que se realice una integración de usos y actividades, y la recuperación de un espacio potencial de crecimiento en el corredor Sierra/Arco de Sierra en sus que notables.
- La conversión de más de 40Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se desajustan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.
- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación de un sistema territorial existente núcleo principal a El Cerro. El resultado deseado de esta división hace que el territorio entre ambos estructuras este lógicamente consolidarse como un sistema urbano.
- La inversión y capacidad de gestión necesaria para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el aspecto fundamental para la ejecución de acciones que contribuyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular las tres parcelas parcelas, Castilleja, Agrícola y El Cerro, que configuran el nuevo paisaje de la Sierra de Prados del Rey.

Corrección de las implicaciones

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serán los siguientes:

- Reforzar el área de juego del Campo de Golf mediante aspectos urbanísticos que realicen la percepción visual de la zona.
- Reforzar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la zona, así como las zonas verdes de la Armada, mediante un sistema de gestión que permita disponer de un elemento de paisaje a lo largo del territorio.
- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentos, mobiliario, alumbrado, farolas deberán desarrollarse por separado.
- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy ubicada en sus espacios formales, aprovechando los elementos de la zona, así como se garantiza su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, al contrario con el actual paisaje del territorio presente.
- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la zona de la Armada, deberá estar muy ubicada en sus espacios formales, aprovechando los elementos de la zona, así como se garantiza su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, al contrario con el actual paisaje del territorio presente.

IMPACTOS DAD

Se ha considerado la relevancia al Estudio de Impacto Ambiental del Plan General y condicionados a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

SUPERFICIE	Área de reparto		Zona afectada S.S.GG.
	Objetivo	Subjetivo (ASA)	
Edificabilidad	798.212 m ²	31.828 m ²	766.384 m ²
Techo edificable residencial	0,070 m ² /m ²	53.646,88 m ²	8.000,00 m ²
Techo edificable docente	2.000,00 m ²	RESIDENCIAL	TERCIARIO
Uso característico	RESIDENCIAL	PIURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR	400
Uso complementarios	TERCIARIO		
Tipología edificatoria	PIURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR		
Número máximo de viviendas	400		
Densidad	5,00 viv/Ha		
Aprovechamiento medio (u.o.)	0,067209		
APROVECHAMIENTO	Objetivo	Subjetivo (ASA)	Exceso
Suelo residencial ***	51.507,76 m ²	46.356,98 m ²	5.150,78 m ²
Suelo deportivo privado (Campo de golf)	101.768 m ²	13.28 %	2.139,12 m ²
Suelo terciario privado (Hotel)	439.977 m ²	57,41 %	
Reserva dotaciones:	30.600m ²	3,99 %	
S.E.L. (Fonque y Jardines)	82.594 m ²	15,22 %	
SG Sierritas Corderas	34.057 m ²	1,06 %	
Docente (Prescolar + Primario)	8.104 m ²	1,06 %	
SG Sierritas Generales	8.104 m ²	1,06 %	
Sl. Sierritas Locales	10.950 m ²	1,43 %	
S.I.P.S. (Deposito/comedor/escuela)	10.950 m ²	1,43 %	
Sl. Sierritas Generales	58.316 m ²	7,61 %	
Sl. Sierritas Locales	766.384 m ²	100,00 %	
Venío	84.961,00 m ²	16.825,00 m ²	

*** Desglose suelo residencial:
 Viviendas
 Usos compatibles


DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánística de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA






**PLAN PARCIAL N°6 (PP6)
"CAMINO DE ALGAR"**

SUPERFICIE	Area de reparto	39.585 m2	
	Zona afectación SS.GG.	489 m2	
	Total sector	39.096 m2	
Edificabilidad		0,25 m2/m2	
Techo edificable		9.774,00 m2	
Uso característico		TERCIARIO	
Tipología edificatoria		-	
Número máximo de viviendas		-	
Densidad		-	
Aprovechamiento medio (u.a.)			
	Objetivo	0,246912	
	Subjetivo (ASA)	9.653,26 m2	
APROVECHAMIENTO			
	Cesión Ayto. (10%)	8.687,93 m2	
	Exceso	965,33 m2	
		120,74 m2	
Suelo terciario			
	Reserva dotaciones (Sistemas Locales):	14.281 m2	36,53 %
	S.E.L. (Parques y jardines)	9.503 m2	24,31 %
	Docente (Preescolar + Primario)	- m2	- %
	S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	5.275 m2	13,49 %
	Vario	10.037 m2	25,67 %
		39.096 m2	100,00 %

PLAN PARCIAL Nº7 (PP7) "CUATRO VIENTOS"

SUPERFICIE	 Área de reporto	44.096 m ²
	 Zona de dirección S.S. GG.	- m ²
	Total sector	44.096 m ²
Edificabilidad		44.096 m ²
Techo edificable		0,30 m ² /m ²
Uso característico		13.228,80 m ²
Tipología edificatoria		RESIDENCIAL
Número máximo de viviendas		88
Densidad		20,00 viv./Ha

Aprovechamiento medio (u.o.)		0,300000
Objetivo		13.228,80 m ²
Subjetivo (ASA)		11.905,92 m ²
Cesión Ayto. (10%)		1.322,88 m ²
Exceso		0,00 m ²

 Suelo residencial (Viviendas + usos compatibles)	16.084 m ²	36,47 %
Reserva dotaciones:		
 S.E.L. (Parques y jardines)	6.807 m ²	15,44 %
SG Sitios Generales	-	-
SL Sitios Locales	6.807 m ²	-
 Docente (Preescolar + Primario)	- m ²	- %
 S.I.P.S. (Deportivo/comercial/social)	3.137 m ²	15,48 %
SG Sitios Generales	3.137 m ²	-
SL Sitios Locales	3.691 m ²	-
 Vario	14.377 m ²	32,60 %
	44.096 m²	100,00 %







DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbana de Prodo del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

DILIGENCIA para hacer constar que el documento denominado TEXTO REFUNDIDO Y DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO del Plan General de Ordenación Urbánstica de Prado del Rey fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 10 de octubre de 2007

Fdo. El Secretario
MANUEL JESUS BLANCO MESA

PLAN PARCIAL Nº8 (PP8) "EL CRUCE"

SUPERFICIE	 Área de reparto	581.064 m ²	
	 Zona afectación S.S.GG.	152.654 m ²	
	Total sector	428.410 m ²	
Edificabilidad		0,058 m ² /m ²	
Techo edificable residencial		33.750,00 m ²	
Techo edificable terciario		33.556,00 m ²	
Uso característico		RESIDENCIAL	
Tipología edificatoria		UNIFAMILIAR AISLADA	
Número máximo de viviendas (90 existentes / 45 previstas)		135	
Parcela mínima (excepto las ya existentes) ***		*** 2.000 m ²	
Aprovechamiento medio (u.a.)		0,058083	
APROVECHAMIENTO	Objetivo	24.883,38 m ²	
	Subjetivo (ASA)	22.395,04 m ²	
	Cesión Ayto. (10%)	2.488,34 m ²	
	Exceso	8.866,62 m ²	
Suelo residencial		271.395 m ²	63,35 %
	Suelo terciario	67.394 m ²	15,73 %
Reserva dotaciones (Sistemas Locales):			
 S.E.L. (Parques y jardines)	48.835 m ²	11,40 %	
 Docente (Preescolar + Primario)	- m ²	- %	
 S.I.P.S. (Deportivo/comercial/socio)	15.301 m ²	3,57 %	
 Vario	25.485 m ²	5,95 %	
	Total	428.410 m ²	100,00 %

*** Valor medio aproximado. El Plan Parcial establecerá para cada zona del área de reparto la superficie mínima de parcela que, en todo caso, deberá estar en torno a los 2.000 m².

INUNDABILIDAD
Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado o llevar o cabo, previamente o lo urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

SUELO URBANO			UE 1	UE 2	UE 4	PE 1 "Camino del Caracol"	PE 2 "Camino de Villamartín"	TOTALES
AMBITO ACTUACIÓN			9.031	28.754	22.218	33.202	51.260	144.465
EQUIPAMIENTO (SIPS)	EXISTENTE	M2	0	380	0	5.938	0	11.811
	PREVISTO	M2	0	924	0	1.837	2.732	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)			1.959	12.228	0	6.489	9.049	29.725
SUELO RESIDENCIAL	EXISTENTE	M2	0	0	0	216	2.960	37.188
	PREVISTO	M2	4.028	7.663	0	10.240	12.081	
	Nº VIVIENDAS	UDS	24	64	0	126	62	276
	Nº VIV VPO	UDS	7	18	0	38	19	82
DENSIDAD			27,00	21,00	0,00	38,00	12,00	
SUELO INDUSTRIAL	EXISTENTE	M2	0	0	0	0	3.750	3.750
	PREVISTO	M2	0	0	0	0	0	
SUELO TERCIARIO			0	0	22.218	0	7.897	30.115
VIARIO			3.044	7.559	0	8.482	12.791	31.876
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)			0	0	0	0	0	0

SUELO URBANIZABLE		PP1 "Camino bajo de El Bosque"	PP2 "Agroparque"	PP4 "Camino de la granja"	PP5 "Los Castillejos"	PP6 "Camino de Algar"	PP7 "Cuatro vientos"	PP8 "El cruce"	TOTALES
AMBITO ACTUACIÓN	M2	92.737	283.186	66.855	798.212	39.585	44.096	581.064	1.905.735
EQUIPAMIENTO (SIPS+DOCENTE)	M2	3.167	12.322	4.619	19.054	5.275	6.828	15.301	66.566
SISTEMA ESPACIOS LIBRES (S.E.L.)	M2	32.123	66.062	10.474	116.651	9.503	6.807	48.835	290.455
SUELO RESIDENCIAL (VIV.+USOS COMP.)	M2	30.304	0	36.074	101.768	0	16.084	271.395	455.625
Nº VIVIENDAS	UDS	325	0	130	400	0	88	135	1.078
Nº VIVIENDAS VPO	UDS	121	0	49	0	0	33	0	203
DENSIDAD	VIV/HA	35,05	0,00	19,51	5,00	0,00	20,00	2,32	
SUELO INDUSTRIAL	M2	0	120.043	0	0	0	0	0	120.043
SUELO DEPORTIVO PRIVADO	M2	0	0	0	439.977	0	0	0	439.977
SUELO TERCIARIO	M2	0	0	0	30.600	14.281	0	67.394	112.275
VIARIO	M2	15.674	77.728	14.038	58.316	10.037	14.377	25.485	215.655
SUELO NO URBANIZADO (Zona afectación SS.GG.)	M2	11.469	7.031	1.650	31.828	489	0	152.654	205.121

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

		CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)
CASCO TRADICIONAL	Pza. de la Constitución	1.400	1.400
ZONA DE CRECIMIENTO	Parque forestal	26.955	47.770
	Plaza pública	784	
	Plaza de Carlos III	1.025	
	Campo de Feria	6.000	
	Pza de Andalucía	1.080	
	Alameda	5.600	
	Jardines	4.200	
	Jardines	2.126	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1		1.959	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2		12.228	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4		0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"		6.489	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"		9.049	
TOTAL SUELO URBANO			29.725
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"		32.123	
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"		66.062	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"		10.474	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"		116.651	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"		9.503	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"		6.807	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"		48.835	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			
TOTAL AREA URBANA			320.180
Población real (Censo 2003):	5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:	1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):	4.739 habitantes		
Población total prevista:	10.612 habitantes		
INDICE MEDIO SEL:	30,17 m2 / habitante		

SISTEMA DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIPS)

	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	
CASCO TRADICIONAL	Ayuntamiento	1.200	1.781
	Iglesia	581	
ZONA DE CRECIMIENTO	Colegio Alameda	2.500	65.056
	Colegio	1.344	
	Cuartel Guardia Civil	1.380	
	G.E. Moreno Zulueta	2.280	
	Matadero	1.064	
	Equipamiento deportivo	5.041	
	Centro de salud	476	
	Almacén Municipal	600	
	Instituto Bachillerato	11.404	
	Centro de día	2.004	
	Colegio Pablo de Olavide	5.577	
	Pabellón de servicios	844	
	Equipamiento deportivo	18.153	
	Pabellón cubierto	3.008	
Parque bomberos	5.693		
Punto limpio	3.688		
UNIDAD DE EJECUCION Nº 1		0	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 2		1.304	
UNIDAD DE EJECUCION Nº 4		0	
PLAN ESPECIAL Nº 1 "Camino del Caracol"		7.775	
PLAN ESPECIAL Nº 2 "Camino de Villamartín"		2.732	
TOTAL SUELO URBANO			11.811
PLAN PARCIAL Nº 1 "Camino bajo de El Bosque"		3.167	
PLAN PARCIAL Nº 2 "Agroparque"		12.322	
PLAN PARCIAL Nº 4 "Camino de La Granja"		4.619	
PLAN PARCIAL Nº 5 "Los Castillejos"		19.054	
PLAN PARCIAL Nº 6 "Camino de Algar"		5.275	
PLAN PARCIAL Nº 7 "Cuatro Vientos"		6.828	
PLAN PARCIAL Nº 8 "El Cruce"		15.301	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			66.566
TOTAL AREA URBANA			145.214
Población real (Censo 2003):	5.873 habitantes		
Nuevas viviendas previstas:	1,354 viv		
Nueva población (3,50 hab./viv):	4.739 habitantes		
Población total prevista:	10.612 habitantes		
INDICE MEDIO SIPS:	13,68 m2 / habitante		

3.3.4 Resumen de parámetros urbanísticos.

3.3.5. Prioridades

El diagnóstico de la situación territorial y urbana de Prado del Rey complementado con las sugerencias, ha permitido concretar un modelo de desarrollo para la próxima década que de forma sintética puede resumirse como la compatibilidad entre el crecimiento ordenado y la salvaguarda cultural con la mejora y protección de los valores ambientales.

El conflicto entre la ocupación de nuevos suelos y la permanencia del medio natural se ha analizado en el estudio de impacto ambiental cuyo resumen figura a continuación, y se sustancia en un conjunto de medidas correctoras.

La cada vez más amplia normativa de protección para el medio ambiente representa un imperativo legal al que este documento sólo añade aquellas particularidades no recogidas en los textos de ámbito regional o estatal.

El modelo territorial que se propone, además de reconocer los valores patrimoniales inherentes a la singularidad fundacional hace una clara opción en favor del eje Jerez/Arco-Sierra de Grazalema al tiempo que atiende el área más deteriorada desde el punto de vista ambiental y con más presiones urbanísticas: el sector El Cruce.

En consecuencia, la prioridad se sitúa en arbitrar la gestión necesaria para las acciones programadas en El Cruce con arreglo al siguiente esquema:

1. Solicitud del Deslinde de la Cañada Real de Sevilla a Ubrique.

2. Constitución de la Asociación Administrativa de Parcelistas correspondientes a las fincas catastrales grafiadas como ámbito del PP8.

3. Redacción y ejecución del Plan Parcial núm. 8 con cuatro elementos determinantes:

3.1. Construcción de la depuradora que garantice el tratamiento adecuado de las aguas del Salado.

3.2. Deslinde del dominio público de la Colada y de los cauces.

3.3. Deslinde de la Vereda de Algar y reforestaciones localizadas.

3.4. Consolidación del Camino de Iptucci y del suelo para el Centro de Interpretación del Parque Natural Los Alcornocales y de la Zona Arqueológica.

El desarrollo de los elementos que completan la trama urbana del núcleo principal debería acometerse con arreglo a la siguiente secuencia:

1. Redacción del Plan Especial del antiguo trazado de la A-373.

2. Redacción del Plan Especial de Reforma Interior con los siguientes elementos:

2.1. Ejecución de la red viaria y consiguientes infraestructuras, aún pendientes, en la trama consolidada del núcleo.

2.2. Dotación de equipamientos para la cabecera de La Ventilla, incluida la calle.

2.3. Disposición de suelo para construcción de vivienda pública.

El ensanche de la población hacia el Sur debe iniciarse con la ejecución de las siguientes actuaciones:

1. Desarrollo completo de la PP7 «Cuatro Vientos» con el fin de obtener los siguientes elementos de la estructura urbana:

1.1. Constituir la Alameda de Poniente que además de eliminar un territorio degradado sirva de apoyo a los equipamientos y sistemas localizados en la vertiente pública de Cuatro Vientos.

1.2. Reformar las infraestructuras y la conexión de la trama urbana en torno a la Plaza de Andalucía y con ella del resto de la población con las nuevas dotaciones deportivas de inmediata construcción.

2. Recuperación del Camino Fundacional entre el Camino del Pilar y la CA5231 como itinerario y conexión de uso público hasta el Camino Bajo de El Bosque.

3.3.6 Programación y evaluación de recursos

La previsión para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan es de ocho (8) años a partir de la aprobación definitiva, con un balance de gestión al cumplirse el primer cuatrienio.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización está condicionada por la coordinación con los agentes privados y públicos que deben intervenir, así como por programaciones financieras que pertenecen al ámbito de competencias de la corporación municipal. En este sentido sólo se han suscritos dos convenios urbanísticos, uno con UBRILAM, S.L. en relación con el desarrollo del Plan Parcial núm. 8 «El Cruce» y el segundo con Asesoramiento y Gestión de Proyectos Inmobiliarios, S.L., para el desarrollo del Plan Parcial núm. 5 «Los Castillejos».

C. Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Í N D I C E

TÍTULO PRIMERO:

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

Capítulo I: INTRODUCCION.

Capítulo II: NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

Sección 1..^a Disposiciones Generales.Sección 2..^a Licencias.Sección 3..^a Inspección.

Capítulo III: NORMAS DE GESTIÓN.

Capítulo IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1..^a Abastecimiento de agua.Sección 2..^a Evacuación de agua.Sección 3..^a Depuración y vertido de agua residual.Sección 4..^a Suministro de energía eléctrica.Sección 5..^a Alumbrado público.Sección 6..^a Pavimentación y red viaria.Sección 7..^a Jardinería y arbolado.Sección 8..^a Coordinación de servicios.

Capítulo V: Normas Generales de Edificación

TÍTULO SEGUNDO:

NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO.

Capítulo I: DISPOSICIONES COMUNES.

Sección 1..^a Régimen urbanístico.Sección 2..^a Normas para el desarrollo del suelo urbano.

Capítulo II: DISPOSICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1..^a Casco Tradicional.Sección 2..^a Zona de Crecimiento

Capítulo III: DISPOSICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1..^a Polígonos residenciales.Sección 2..^a Polígonos de Tolerancia Industrial.Sección 3..^a Planes Especiales.

TÍTULO TERCERO:

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo II: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

TÍTULO CUARTO:

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo II: ACTIVIDADES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Capítulo III: NORMAS DE EDIFICACIÓN SEGUN EL TIPO DE ACTIVIDAD AUTORIZABLE.

Capítulo IV: DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

TÍTULO PRIMERO

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPÍTULO I

Introducción

Artículo 1.

El conjunto de directrices y preceptos que forman el Plan General de Ordenación Urbanística de Prado del Rey tiene por objeto establecer las condiciones que regulan las actividades públicas y privadas relativas al uso del suelo y la edificación, en virtud de lo establecido en el Título II relativo al Régimen Urbanístico del Suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), siendo su ámbito de aplicación la totalidad del Término Municipal.

Artículo 2.

Los preceptos y determinaciones establecidos en el presente Plan vienen regulados por lo dispuesto en los Artículos 8, 9 y 10 de la citada Ley. El suelo del término municipal se clasifica en urbano, no urbanizable y urbanizable.

Artículo 3.

De acuerdo con el art. 35 de la LOUA la vigencia del Plan es indefinida. No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Prado del Rey realizará el seguimiento de la ejecución y gestión de sus determinaciones con periodicidad anual, informando de su resultado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello sin perjuicio de las competencias legales reconocidas a la Excmo. Corporación Municipal. El procedimiento para la modificación o revisión será el fijado en los Artículos 37 y 38 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Normas de Procedimiento y Tramitación

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 4.

Los presentes documentos serán de libre consulta para los administrados, con la única limitación del régimen horario que establezca el Ayuntamiento. Para las copias de planos o de documentos del Plan, el interesado deberá solicitarlo por escrito teniendo que serle facilitadas en el plazo máximo de diez días.

Artículo 5.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas que sean de aplicación a una finca o sector. Se solicitará mediante instancia dirigida a la Alcaldía y será emitido por la Junta de Gobierno visto el informe de la Oficina Técnica.

Artículo 6.

La redacción de estudios y proyectos vendrá regulada por los Artículos 30 a 33 de la LOUA pudiéndose tramitar con efectos administrativos internos y con carácter consultivo cuantos avances se estimen oportunos. La elaboración de éstos corresponderá a las facultades técnicas con título oficial reco-

nocido por la ley, debiendo presentarse al Ayuntamiento tres ejemplares visados por el Colegio Oficial que corresponda.

Artículo 7.

Con carácter general se establece como procedimiento de gestión más adecuado para el desarrollo de estudios y proyectos el sistema de compensación. Cuando no se ejecute el contenido de los citados estudios y proyectos en el plazo de seis meses a contar desde que el Ayuntamiento lo requiera fehacientemente, éste podrá sustituir el sistema de compensación por cualquiera otro que estime oportuno.

Sección 2.ª Licencias

Artículo 8.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la ley específica aplicable, los actos enumerados en el art. 169 de la LOUA. Cuando se trate del área delimitada por el Parque Natural de Grazalema o por el Parque Natural de Los Alcornocales serán de aplicación los respectivos Planes de Uso y Protección de aquellos y se notificará a la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 9.

Compete al Ayuntamiento el otorgamiento de Licencias, salvo en los casos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, correspondiendo orgánicamente al Alcalde, que resolverá con el conocimiento previo del preceptivo informe de la Oficina Técnica. El procedimiento para otorgar licencia se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y a las condiciones impuestas por la legislación urbanística y la normativa municipal.

Artículo 10.

La solicitud de licencia deberá incluir, además de los datos del solicitante, una descripción precisa e inequívoca del objeto de la licencia, así como los datos completos de los facultativos que asumen la redacción y dirección de las obras. Si de la documentación presentada resultaran deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad se notificarán al titular y al técnico redactor para que en el plazo de quince días sean subsanados.

Artículo 11.

En el expediente de licencia podrá comparecer quién considere oportuno alegar acerca de la misma, debiendo resolver la Junta de Gobierno y notificarlo al interesado.

Artículo 12.

Las resoluciones sobre solicitudes de licencia que acuerden su denegación expresarán de forma clara la causa y el precepto infringido, todo lo cual deberá ser notificado en el plazo de diez días a contar desde la fecha del acuerdo.

Artículo 13.

Las licencias de obras que no se inicien durante el plazo de doce meses desde la fecha de su otorgamiento quedarán anuladas. Igual efecto se producirá cuando, comenzadas éstas, fuesen interrumpidas durante un periodo superior al expresado.

Artículo 14.

En las obras relativas a Proyectos de Urbanización, el interesado notificará con una semana de antelación el inicio de los trabajos, debiendo tener efectuados previamente y sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber comenzado los movimientos de tierra, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos que impidan o dificulten el control municipal. Las modificaciones de los Proyectos de Urbanización deberán ser objeto de tramitación completa, salvo la actualización de precios.

Artículo 15.

No podrán otorgarse licencias de obras de edificación condicionadas a la realización simultánea de la urbanización sin la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la constitución de la garantía que asegure su ejecución simultánea.

Artículo 16.

Cuando un edificio o local se destine a un uso diferente del residencial privado, el permiso de obras no podrá otorgarse hasta tanto el solicitante obtenga la correspondiente licencia de apertura de la actividad, tal como previene el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 17.

Con posterioridad a la concesión de licencia de obra el técnico director de la misma deberá comunicar el inicio de los trabajos. Así mismo, el propietario deberá remitir al Ayuntamiento el Certificado Final de obra en el plazo de un mes para la inspección técnica correspondiente.

Artículo 18.

La declaración de ruina de un inmueble se acordará por la Junta de Gobierno y procederá cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daños no reparables técnicamente con medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50 % del valor actual de edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del edificio.

Artículo 19.

El expediente de ruina se tramitará según lo previsto en los arts. 155 a 159 de la LOUA o a instancia de parte, según proceda de la administración o de los particulares. Si la ruina fuera inminente, por haberlo así informado los técnicos municipales, el Alcalde decretará el desalojo inmediato por razones de seguridad y la demolición total o parcial del mismo.

Sección 3.ª Inspección

Artículo 20.

Todas las obras de nueva planta y reforma serán objeto de revisión e inspección por los técnicos municipales, para lo que el titular de la licencia vendrá obligado a comunicar a la Oficina Técnica Municipal la terminación de los cimientos y la del último forjado, extendiéndose informe de conformidad con el proyecto y denunciando los trabajos si no se ajustasen a la licencia concedida.

Artículo 21.

Efectuada la comunicación, los técnicos municipales deberán realizar la inspección en un plazo máximo de tres días hábiles, pudiendo instar a la Alcaldía para decretar la paralización parcial o total de las obras por un plazo no superior a cinco días en los que debe producirse resolución de la Junta de Gobierno.

Artículo 22.

A efectos de la inspección de obras, el director de obra será responsable de que a disposición de los técnicos municipales se encuentren en sitio bien visible y en buen estado para su consulta, los ejemplares de los planos y memoria del proyecto sellado por el Ayuntamiento.

Artículo 23.

Las obras de urbanización estarán igualmente sujetas a la inspección, para lo cual deberá figurar a disposición de los técnicos municipales la documentación oportuna aprobada, siendo preceptivas, al menos, las siguientes comunicaciones o visitas:

- a) Tras el replanteo y antes de comenzar las obras.
- b) A la terminación de cada etapa fijada en proyecto.
- c) A la terminación de las Obras.

Artículo 24.

Por los técnicos municipales serán exigibles todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las distintas unidades de obras, con la verificación del funcionamiento de las redes de infraestructura en la forma que se establezca en los Pliegos de Condiciones y, en su caso, las Normas de Urbanización de este documento.

Artículo 25.

La ejecución de obras complementarias consecuencia de las inspecciones citadas serán ejecutadas por el Ayuntamiento a costa del promotor cuando éste o sus técnicos no atiendan al cumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas.

CAPÍTULO III

Normas de Gestión

Artículo 26.

La ejecución del presente Plan y de los Planes, Estudios y Proyectos que lo deberán desarrollar, se regulará en los términos establecidos por el Título IV, Secciones 3.ª y 4.ª del Capítulo I, así como la Sección 2.ª del Capítulo IV de la LOUA.

Artículo 27.

El coste de los trabajos de redacción de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización previstos en Suelo Urbano no consolidado, de acuerdo con la orden de prioridad que se establece más adelante, será de cuenta de los afectados y se distribuirán en proporción al aprovechamiento urbanístico de cada uno.

Artículo 28.

El incumplimiento por parte de los particulares de los compromisos contraídos para la ejecución de los Estudios y Proyectos dará lugar a la utilización de los medios previstos en la Ley para llevar a cabo la ejecución forzosa de los actos administrativos.

Artículo 29.

La ejecución de los polígonos de actuación se hará mediante alguno de los sistemas definidos en los Artículos 90 a 97 de la LOUA, estableciéndose de común acuerdo con el Ayuntamiento.

Artículo 30.

Cuando la actuación sea propiedad de un sólo titular, que a su vez sea el promotor de las obras de urbanización, se sustituirá la Junta de Compensación por un Acta de Compromiso que incluya el nombramiento de un representante legal de la Administración con capacidad de control en la ejecución.

Artículo 31.

Los Convenios o Actas de Compromiso suscritos entre el Ayuntamiento y el promotor deberán hacerse ante Notario, o al menos ser elevables a documento público a petición de cualquiera de las partes, figurando el Secretario de la Corporación como fedatario público de los acuerdos administrativos.

CAPÍTULO IV

Normas de Urbanización

Artículo 32.

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en materia

de servicios e infraestructura. No obstante, en cada caso y tras consulta previa por escrito, la Oficina Técnica Municipal facilitará los estándares concretos según los cuales deberán redactarse ambos documentos.

Sección 1.ª Abastecimiento de Agua

Artículo 33.

El abastecimiento de agua se ajustará al cuadro de dotaciones mínimas siguientes:

- a) Zonas Residenciales:
 - Viviendas 200 l/hab. día.
 - Riegos e Incendios 150 l/hab. día.
- b) Zonas de tolerancia industrial:

Se preverá un consumo mínimo de 1 l/seg. día como valor indicativo, ya que dependerá del carácter de la instalación industrial o asimilada.

c) Se preverán dotaciones suficientes para un consumo diario de 1,2 m³/ hab. durante el periodo estival.

Artículo 34.

Todos los elementos de la red tendrán las condiciones determinadas por el Servicio Municipal de Aguas y se someterán a las pruebas de presión y trabajo establecidas en la NTE/IFA.

Sección 2.ª Evacuación de Aguas

Artículo 35.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 110 l/seg/Ha, con una precipitación máxima en una hora de 45 mm con periodo de retorno de 10 años y tiempo de concentración de 1 hora. La red deberá contemplar la separación de la recogida de aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a las depuradoras.

Artículo 36.

A los caudales obtenidos se les aplicará el cuadro de coeficientes de escorrentía siguientes:

- Casco actual 0.8
- Edificación unifamiliar 0.4
- Tolerancia industrial 0.3
- Parques y jardines 0.1

Las Secciones mínimas de alcantarillado serán de 0.30 m y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/seg.

Artículo 37.

Todas las conducciones serán enterradas y seguirán el trazado de la red viaria, situándose pozos de registro en los cambios de dirección y/o rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros como mínimo.

Artículo 38.

Para los criterios de diseño y ejecución será de aplicación obligatoria la NTE/ISA, pudiendo utilizarse los criterios de cálculo de la misma para superficies superiores a 10 Ha. y, para superficies inferiores, los criterios establecidos en el art. 35 de esta normativa.

Sección 3.ª Depuración y Vertido de Aguas Residuales

Artículo 39.

Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el co-

rrespondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Organismo de Cuencas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido de aguas que imponga el mismo. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce que permanezca habitualmente seco, ni aún previa depuración.

Artículo 40.

Como norma general se prohíbe el uso de fosa séptica en el suelo urbano y en el urbanizable.

Artículo 41.

La industria que evacúe aguas residuales o productos cuya composición cuantitativa sea superior a los máximos que señala la legislación vigente estará obligada a su depuración antes de verter a ningún colector o cauce público. En todo caso, las aguas una vez depuradas deberán presentar una demanda biológica de oxígeno inferior a 40 partes por millón y una materia en suspensión menor de 100 mg/l.

Artículo 42.

La elección del sistema de depuración, así como su diseño, cálculo y ejecución, se atenderá a los criterios de la NTE/ISD. En cualquier caso se proyectará con módulos de manera que permita su construcción por etapas que vayan entrando en servicio conforme aumente la demanda.

Artículo 43.

La gestión y planificación del tratamiento de los residuos sólidos, urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Sección 4.ª Suministro de Energía Eléctrica

Artículo 44.

La distribución de Baja Tensión se hará a 380/220 V. y el tendido de los cables será subterráneo en todo el trazado de nueva planta o reforma del existente. El tendido aéreo pasará a considerarse en precario, al igual que el cable trenzado sobre fachada.

Artículo 45.

Los estándares de electrificación para el cálculo de las redes serán los siguientes:

- Viviendas
 - a) Electrificación básica 230V / 5.750 W
 - b) Electrificación elevada 230V / 9.200 W
- Coeficientes de simultaneidad

Núm. Viv. (n)	Coef. simultaneidad	Núm. Viv. (n)	Coef. simultaneidad
1	1	12	9.9
2	2	13	10.6
3	3	14	11.3
4	3.8	15	11.9
5	4.6	16	12.5
6	5.4	17	13.1
7	6.2	18	13.7
8	7	19	14.3
9	7.8	20	14.6
10	8.5	21	15.3
11	9.2	n>21	15.3+(n-21)0.5

- Comercios y Locales 200 W/m²
- Industrial y Similares 250 W/m²

Artículo 46.

Todo proyecto de urbanización deberá incluir la red de distribución y centros de transformación correspondientes, señalando recorridos y sección de los cables, justificando mediante certificado que la compañía suministradora dispone de potencia en la zona para cubrir la demanda de consumo prevista. Será de aplicación la NBE/IEB.

Artículo 47.

Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas. La localización de los mismos vendrá determinada por los sectores de acción calculados, de tal manera que no se sobrepasen las cargas previstas.

Las condiciones de volumen y especialmente estéticas que deben observar las construcciones dedicadas a centros de transformación serán las que determine, en cada caso, el Ayuntamiento.

Sección 5.ª Alumbrado Público

Artículo 48.

El cálculo del alumbrado se ajustará a los estándares siguientes:

- Vías Principales y Plazas.	
Iluminación horizontal media	15 lux
Coefficiente de uniformidad	0.20
- Vías Secundarias.	
Iluminación horizontal media	10 lux
Coefficiente de uniformidad	0.15
- Altura del punto de luz.	
3000 a 9000 Lm	6,5 a 7,5 m.
9000 a 18000 Lm	7,5 a 9,0 m.
- Ancho de acera y distancia a línea de bordillo.	
Mayor de 1.25 m:	Báculo. No inferior a 50 cm.
Entre 1.00 y 1.25 m:	Báculo. No inferior a 25 cm.
Menor de 1.00 m:	Brazo de pared.
Será de aplicación la NTE/IEE.	

Sección 6.ª Pavimentación y Red Viaria

Artículo 49.

Las características técnicas de la subbase, base y capa de rodadura de las vías se adaptarán a la intensidad, tipo de tráfico e importancia de la vía. A efectos de cálculo se establecen tres tipos de tráfico: Pesado, Medio y Ligero. Y dos tipos de vías: Principales y Secundarias.

Artículo 50.

Las condiciones estructurales serán las siguientes:

- Vías principales: Firme flexible con base granular bituminosa obtenida por mezcla en caliente a base de betún asfáltico tipo 40/50 en capas de rodadura intermedia y 60/70 en la capa base.

- Vías secundarias:

a) Firme flexible con base de grava-cemento obtenido por mezcla bituminosa en frío.

b) Idem. con base granular y doble tratamiento en la superficie.

- Aparcamientos:

a) Firme rígido de hormigón.

b) Adoquinado.

Artículo 51.

En las sendas peatonales el pavimento a emplear será el enlosado de piedra natural antideslizante. Se evitará romper la continuidad de las mismas con escalones. Cuando estos fuesen necesarios no se permitirán menos de dos ni una altura inferior a 8 cm, siendo la huella de, al menos, 35 cm, y la tabica como máximo de 18 cm.

Sección 7.ª Jardinería y Arbolado

Artículo 52.

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de Prado del Rey, tanto en las vías de tránsito como en el acondicionamiento de las zonas libres de dominio público. Tendrán prioridad las especies autóctonas y el riego deberá realizarse, siempre que sea posible, con agua procedente de procesos de depuración. El diseño de los viarios principales se realizará con ajardinamiento y bordes exteriores que actúen como pantallas de protección acústica.

Artículo 53.

Las distancias máximas entre plantaciones serán 15 m para los árboles y 3 m para los arbustos, siendo la distancia mínima al bordillo de 1 m. La distancia a los edificios será tal que impida daños a los mismos. Las especies copulentas se situarán a más de 5 m de las edificaciones y 2 m de la calle. En el caso en que discurran canalizaciones por la zona de jardines que puedan verse afectadas por las raíces, se preverá la defensa de sus efectos sobre las redes de infraestructura.

Sección 8.ª Coordinación de Servicios

Artículo 54.

Las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir bajo aceras, espacios públicos o por la red viaria, utilizándose cuando sea posible una zanja común para los servicios que sean compatibles y respetando siempre las distancias reglamentarias.

Artículo 55.

En los Proyectos de Urbanización se incluirá un anexo que recoja el sistema de ejecución a emplear para cada servicio y las etapas de los mismos, justificando la no interferencia de unos con otros. También tendrán que incluir una red subterránea que permita la instalación de los servicios de las compañías de telecomunicación siguiendo las normas de aplicación vigentes.

Artículo 56.

El desarrollo de los nuevos suelos urbanos y urbanizables ejecutados en laderas requerirá la previa ejecución de estudios geológicos que deberán establecer las medidas necesarias para evitar deslizamientos o alteraciones en la estabilidad de los taludes existentes o previstos.

Artículo 57.

El Excmo. Ayuntamiento establecerá una fianza del 6% sobre el importe de las obras a realizar en cada etapa, como garantía de reposición en los posibles desperfectos ocasionados a las infraestructuras municipales existentes.

Artículo 57.bis.

Será de obligado cumplimiento de dotación de infraestructura según la legislación sectorial de telecomunicaciones, (Orden ITC/1077, de 6 de abril, Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).

CAPÍTULO V

Normas Generales de Edificación

Artículo 58.

Las Normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán con carácter general a la edificación en el suelo urbano y el urbanizable, salvo las limitaciones específicas que se establezcan en las disposiciones particulares para cada tipo de suelo o zona. También deberán ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 59.

Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentre dotada de los siguientes servicios y características:

a) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

b) Que se encuentre totalmente urbanizada conforme a las determinaciones establecidas en las presentes Normas, estando dotada de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

c) Que esté situada con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso a los servicios contra incendios y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por la normativa en vigor.

Artículo 60.

Las obras de urbanización necesarias para que el suelo urbano adquiera la condición de solar se efectuarán según las prescripciones establecidas en el capítulo 4.º de estas Normas y serán sufragadas por sus propietarios según establece el Capítulo II, Sección 1.ª del Título II de la LOUA.

Artículo 61.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma.

Artículo 62.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 63.

Cuando se pretenda la subdivisión de una parcela deberá presentarse, previamente a la solicitud de la licencia, el Proyecto de Parcelación correspondiente, en el que se establezca la nueva estructura catastral sin perjuicio de que el proyecto de obras sea parcial. En todo caso, las parcelas resultantes deberán cumplir con las condiciones mínimas establecidas por estas Normas.

Artículo 64.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en que se localice.

b) Estar calificada con uso edificable.

c) Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso sin perjuicio de lo establecido en los Artículos anteriores.

d) Que tenga la condición de solar.

e) Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos correspondientes.

Artículo 65.

Por lo que respecta a las condiciones de posición que debe cumplir el edificio con respecto a la parcela a la que se vincula, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes.

b) Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las establecidas en los planos de ordenación pormenorizada del instrumento de planeamiento correspondiente. Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

c) Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicas o privadas.

d) En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

e) Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para conformar las construcciones por encima de la altura máxima en las condiciones fijadas por estas Normas.

f) Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 66.

Por lo que respecta a las condiciones de ocupación máxima que debe cumplir el edificio con respecto a la parcela a la que se vincula, se establecen las siguientes condiciones:

a) La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el 30% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 m de la alineación exterior, excepto en los siguientes casos:

a.1) Las parcelas menores de 100 m² podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.

a.2) Las parcelas de hasta 200 m² que se edifiquen para uso de vivienda unifamiliar, podrán igualmente ocupar la totalidad de la parcela.

b) En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 20% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

c) La superficie libre podrá reducirse hasta un 20% siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

d) Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrá computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

e) En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 30% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros.

f) La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

f.1) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

f.2) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a 5 m.

g) La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyec-

ciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

h) La cota de la superficie libre de parcela estará situada a menos de 50 cm por debajo de la solería de la planta baja destinada a viviendas.

Artículo 67.

Por lo que respecta a las condiciones de forma y volumen de la edificación, se establecen las siguientes condiciones:

a) Para determinar la altura de un edificio se tomará ésta según la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano superior del forjado de último piso que exista en la primera crujía, excepto en los casos previstos en el apartado d) del presente Artículo. Si la cubierta es inclinada podrá disponer de antepecho de 0,90 m.

b) Sobre la altura determinada en el apartado anterior sólo se permitirá la existencia de antepecho, que no supere los 0,90 metros.

c) Si la cubierta es inclinada, el antepecho podrá elevarse 0,90 metros sobre la altura definida en el apartado b) y el tejado, a partir de ella, no excederá el 20% de pendiente. En ningún caso la cumbre del tejado se elevará más de 1,80 metros sobre la línea de altura del edificio antes definida. Esta condición se cumplirá tanto en exteriores como en interiores.

d) Si la rasante de la calle a que da fachada el edificio originase en algún punto de la misma una diferencia de cota de más de 0,60 metros por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado 0,60 metros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir, el punto cuya diferencia de cota por encima del punto medio sea mayor. Si al aplicar esta regla se originan diferencias de cota de más de 3 metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha altura.

e) La altura máxima en unidades métricas, a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado, será de:

- 2 plantas = 7,80 m de altura.
- 3 plantas = 10,80 m de altura.

f) Cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentre catalogada y presente alturas superiores a dos plantas, deberá resolverse el escalonamiento en la propia edificación, siempre y cuando el lindero frontal de la parcela en la que está interviniendo sea igual o superior a 10 m. En caso de linderos frontales inferiores a 10 m, la altura máxima reguladora será de dos plantas. En cualquier caso, el aumento de altura no supondrá un aumento de la superficie edificable, que se calculará para una altura máxima de dos plantas.

g) La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima será:

- La altura libre mínima de planta baja será de 300 cm.
- Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 480 cm.
- Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.
- La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 150 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 50 cm bajo la misma.

Artículo 68.

Por encima de la altura señalada en el Artículo anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), preferentemente localizado en el fondo de la par-

cela, cuya superficie no excederá de un 35% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de torres de ascensores y castilletes de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas, y también uso residencial, preferentemente vinculado al de la planta inferior.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

Artículo 69.

Están prohibidos los castilletes, escaleras y demás cuerpos edificados en la primera crujía. Los conductos de ventilación y chimeneas deberán tener una altura de evacuación de gases no inferior a 1,40 m de altura sobre la línea horizontal de impedimento más próxima.

Artículo 70.

Por lo que respecta a las características que deben reunir los patios, se establecen las siguientes condiciones:

a) En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela, con una dimensión mínima de 2/3 de la altura, con un mínimo de 5 m.

b) En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura, con un mínimo de 2 m.

c) En ambos casos, cuando haya construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más de un 50% de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

d) Se prohíben los patios abiertos a fachada.

e) En los casos en que las plantas bajas se destinen a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a la altura del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre y que garanticen la iluminación natural y la ventilación del local. En los edificios catalogados sólo se permitirá dicha cubrición cuando no suponga una alteración sustancial de los espacios y elementos protegidos.

Artículo 71.

Por lo que respecta a los cuerpos y elementos salientes sobre el plano de fachada, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las jambas de portadas podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

b) Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones establecidas en el punto anterior.

c) El vuelo de los cuerpos y elementos salientes como balcones, cornisas, marquesinas y viseras no podrá ser superior a 1/3 del ancho del acerado, con un máximo, en todo caso, de 35 cm.

d) No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas. En estos casos la longitud del vuelo se limitará a 2,50 metros, con una separación mínima con respecto a la medianera de 40 cm.

e) Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 25 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con el inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

f) Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en el apartado c).

g) Se prohíbe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

Artículo 72.

Por lo que respecta a las cubiertas, se establecen las siguientes condiciones:

a) Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso la pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30°.

b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vestidas con metalizados.

c) La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.

d) Se permite la ocupación bajo cubierta, computando como superficie edificable, de aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

e) Las aguas pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

f) El canto de los aleros será de 12 cm si no tiene moldura y de 20 cm en caso contrario.

Artículo 73.

Las condiciones de composición y materiales estarán sujetas al principio de adecuación al entorno en el sentido de la calidad arquitectónica del edificio, y no en el de imitación de lo existente. La valoración de estos extremos se realizará por medio de informe razonado de la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 74.

Por lo que respecta a la composición de las fachadas, se establecen las siguientes condiciones:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

b) Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.

c) Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de la medianeras un mínimo de 50 cm.

d) Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada empleando preferentemente el hueco rasgado vertical.

e) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

Artículo 75.

Por lo que respecta a la composición de las fachadas, se establecen las siguientes condiciones:

a) Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados, con las limitaciones que se citan a continuación.

b) Se prohíbe el bloque de hormigón visto.

c) Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales..).

d) Se prohíbe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales..).

e) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón. No se permiten los zócalos de terrazo mediante baldosas.

f) Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

g) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

h) Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales.

i) Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j) Se prohíbe cualquier color distinto de los tradicionales (blanco y garbanzo) en fachada. Podrán utilizarse otros colores en la pintura de jambas, molduras, cornisas y zócalos, a fin de resaltar los huecos y elementos de la composición.

Artículo 75 bis.

Será de obligado cumplimiento de dotación de instalaciones de ICT según la legislación sectorial de telecomunicaciones (Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes de edificios para el acceso de los servicios de telecomunicaciones - Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en el interior del edificio y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicación - Orden del 14 de mayo por la que se desarrolla el Reglamento Regulador - Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones - Orden ITC/1077/2006, 6 de abril, de Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Comunes

Sección 1.ª Régimen Urbanístico

Artículo 76.

Constituirá el suelo urbano de Prado del Rey el así designado por el presente Plan General, y que figura en el Plano de Clasificación de Suelo, por contar con acceso rodado, red de abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas en al menos la mitad de su superficie, de acuerdo con los polígonos establecidos para el tejido urbanizado de Prado del Rey.

Artículo 77.

Los terrenos que cumplan el Artículo precedente no se podrán edificar hasta alcanzar la calificación de solar según lo dispuesto por el art. 45.2 de la LOUA.

Artículo 78.

Los propietarios de suelo urbano clasificado se ajustarán en el ejercicio de sus facultades dominicales a las determinaciones contenidas en los Artículos 50, apartados E y F y 51 de la LOUA.

Artículo 79.

El aprovechamiento urbanístico será, en cada caso, el resultante de la aplicación de los parámetros y disposiciones particulares establecidas para el Suelo Urbano en el ámbito de la presente memoria de ordenación.

Sección 2.ª Normas para el Desarrollo del Suelo Urbano

Artículo 80.

Con independencia de las determinaciones establecidas en la Normativa de Edificación del presente Plan, para el desarrollo de los diferentes Polígonos de Actuación tendrán que redactarse los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización señalados en el plano correspondiente.

Artículo 81.

El objetivo de las citadas figuras de planeamiento es delimitar, precisar y concretar, a escala 1/500 como mínimo, las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada E 1/2.000 en los aspectos siguientes:

- Alineaciones y rasantes del sistema viario.
- Parcelario y ordenación de volúmenes de cada uso.
- Trazado y características de las infraestructuras.

El contenido, alcance y tramitación de cada uno será el establecido por el art. 15 de la LOUA.

Artículo 82.

Se consideran afectados por éste planeamiento todos los suelos incluidos en alguna Unidad de Actuación cuya ordenación figure en los planos de ordenación de este documento y suponga la creación, al menos, de un vial, ya sea de tráfico rodado o peatonal.

Artículo 83.

A partir de la entrada en vigor del Plan de Ordenación Urbanística, el Excmo. Ayuntamiento de Prado del Rey podrá asumir la redacción de aquellos Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se acuerden necesarios para los objetivos del presente planeamiento. Para sufragar los gastos derivados de esta facultad se establecerán las correspondientes contribuciones especiales mediante un sistema proporcional al aprovechamiento urbanístico de cada propietario.

CAPÍTULO II

Disposiciones Particulares del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 84.

El Suelo Urbano consolidado se divide en las siguientes categorías:

- a) Casco Tradicional.
- b) Zona de Crecimiento.

Sección 1.ª Casco Tradicional

Artículo 85.

Está constituido por el área central y más antigua de la población y su delimitación es la que figura en el Plano de Clasificación de Suelo. Las alineaciones y rasantes serán las existentes, no previéndose ninguna alteración de las mismas, por lo que la edificación se ajustará a ellas sin producir entrante ni saliente alguno en el plano de fachada, salvo balcones o cierros tradicionales sin que aparezca el canto del forjado y un vuelo máximo de 40 cm, o la mitad de la anchura del acerado sin superar la cifra anterior.

Artículo 86.

No serán edificables los solares que no cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de fachada 6.00 m.
- b) Superficie mínima de parcela 90.00 m².

Excepcionalmente, y a criterio de la Junta de Gobierno previo informe de la Oficina Técnica, se podrán autorizar dimensiones menores por razón de origen histórico.

Artículo 87.

La tipología edificatoria para el uso residencial será la vivienda unifamiliar en dos plantas con patio posterior y adosado a medianeras. La altura, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,80 m entre la rasante de la acera y hasta cota superior del último forjado. Los patios de luces y ventilación tendrán las dimensiones adecuadas para poder inscribir en ellos un círculo de 3 m de diámetro. En todos los casos de transición de alturas de una edificación a otra adyacente se deberá pronunciar la Junta de Gobierno, que solicitará a los redactores de los proyectos la documentación que considere necesaria para emitir su dictamen.

Artículo 88.

Se considera como «Conjunto de Interés Ambiental» el caserío y trazado del Casco Tradicional, por lo que la licencia de demolición estará limitada en todo su ámbito, hasta tanto se apruebe el Catálogo del mismo según lo dispuesto en el art. 16 de la LOUA.

Artículo 89.

Para la obtención de licencia en dicho ámbito será preceptivo el informe previo de la Oficina Técnica Municipal, en el que de forma razonada se indiquen las limitaciones que sean necesarias para la preservación del patrimonio arquitectónico.

Artículo 90.

Se establecen las siguientes condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m².
- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Comercio en la categoría de Local Comercial y Agrupación Comercial.
- Oficinas.

Artículo 91.

Para los usos distintos del residencial, se aplicará la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento. Serán autorizables aquellos usos que benefician a la vivienda y rechazables los que la perjudican. No obstante, deberá elaborarse una Ordenanza Municipal que contemple las actividades productivas existentes, que regule las mismas en cuanto a ruidos y vibraciones, emisiones a la atmósfera, utilización de agua y vertidos líquidos, generación, almacenamiento y eliminación de residuos, así como el almacenamiento de productos.

Artículo 92.

Para las actividades existentes que sean no deseables se abrirá un expediente declarando las instalaciones Fuera de Ordenación, según lo establecido en la Disposición Adicional 1.ª de la LOUA. A partir de la notificación no se podrán realizar mejoras o ampliaciones, fijándose medidas correctoras y el plazo para su traslado definitivo.

Artículo 93.

No se permite la edificación de viviendas interiores, entendiéndose como tales las que no posean por lo menos dos piezas habitables (dormitorio o estar) dando directamente a la vía pública o a espacio libre interior de uso comunal comunicado con la calle y en el que se pueda inscribir un círculo de 5 m.

Artículo 94.

La ordenación que incluya viviendas dando a espacios libres interiores deberá ser aprobada por el Excmo. Ayuntamiento mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en donde se especifiquen las características de la ordenación y la conexión entre el espacio libre y el viario público, todo ello en virtud del art. 15 de la LOUA.

Artículo 95.

Las condiciones que deberá cumplir la edificación serán las establecidas en el capítulo V del Título I de las presentes Normas, con las excepciones establecidas en los Artículos de la presente Sección.

El número máximo de plantas para la zona de Casco Tradicional será de dos (PB+1).

Están expresamente prohibidos en el casco tradicional:

- a) Los revestimientos de fachada de tipo vitrificado, aunque sean mate.
- b) Los zócalos de terrazo mediante baldosas.
- c) La cerrajería de aluminio en balcones y cierros.
- d) Las carpinterías de aluminio anodizado o en su color. Sólo se permitirán carpinterías pintadas en los colores tradicionales (blanco y marrón oscuro) o de madera.
- e) Las cubiertas y voladizos de fibrocemento tanto si es opaco como transparente, siempre que sean visibles desde la vía pública.
- f) Cualquier color distinto del blanco en la fachada.

Sección 2.ª Zona de Crecimiento

Artículo 96.

Constituyen este sector del suelo urbano las sucesivas ampliaciones de la trama realizadas a partir de 1950, con uso dominante de carácter residencial. Su delimitación figura en el plano de Clasificación de Suelo y las condiciones de edificación serán las establecidas para el Casco Tradicional, con excepción del art. 83 de estas Ordenanzas.

Artículo 97.

Se establecen las siguientes condiciones particulares de Uso.

1. El uso dominante de la zona será el residencial en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar)
2. Además de los expresamente grafiados en los planos de «Ordenación del Suelo Urbano», se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Industria y almacenamiento, con una superficie máxima de 200 m².
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Comercio en la categoría de local comercial y agrupación comercial.
- Oficinas.

Artículo 98.

Las condiciones que deberá cumplir la edificación serán las establecidas en el Capítulo V del Título I de las presentes

Normas, con las excepciones establecidas en los Artículos de la presente Sección.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para la Zona de Crecimiento:

a) El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/10 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso, de 90 cm.

b) En las edificaciones de tres plantas de altura máxima sólo se permitirán los remates de las cajas de escaleras, cassetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Su altura no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c) Se autorizan cuerpos salientes cerrados o macizos. La altura desde el acerado hasta el vuelo o saliente será de 3,00 para vuelos de 0,40 o inferiores y de 3,5 para vuelos superiores a 0,4. No se limita la longitud del vuelo, siempre que sea cerrado o macizo dentro de la composición estética de la fachada.

CAPÍTULO III

Disposiciones Particulares del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Polígonos Residenciales.

Artículo 99.

Para el desarrollo de cada uno de los Polígonos se redactarán los Estudios de Detalle correspondientes según las prioridades que se acuerden con la Excmo. Corporación no pudiéndose alterar, salvo tramitación simultánea de Modificación Puntual de este Plan, las alineaciones, los volúmenes, los usos definidos en la ordenación actualmente en vigor y las determinaciones definidas para la Zona de Crecimiento.

Artículo 100.

Las condiciones generales de edificación en el ámbito de las Unidades núm. 1 y núm. 2 serán las actualmente vigentes sin revisión alguna.

Sección 2.ª Polígonos de Tolerancia Industrial

Artículo 101.

Los polígonos núm. 10 y núm. 11 de las anteriores normas, calificados como Tolerancia Industrial disponen de alineaciones y rasantes, por lo que se regirán por la normativa aprobada en 1991 y la específica que sea de aplicación para este tipo de usos.

Artículo 102.

El desarrollo de los polígonos núm. 10 y núm. 11 de las anteriores normas vendrá regulado por las siguientes determinaciones:

a) Las actividades a implantar serán las contempladas en las normas vigentes y que atienden al almacenaje y distribución de productos manufacturados. Las medidas especiales para la eliminación y depuración de los vertidos sólidos y líquidos, así como de la contaminación atmosférica, deberán cumplir la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento, siendo el Ayuntamiento en cada caso el que compruebe dicho cumplimiento.

b) Se prohíbe el uso residencial, incluso el destinado a guardería de instalaciones.

c) Se autorizan los edificios de oficinas anexos a la actividad industrial debiendo regular el Plan las condiciones de su

realización de tal modo que promueva la homogeneidad de la composición.

d) En lo referente a urbanización se estará a lo dispuesto en el Capítulo correspondiente de esta normativa.

e) En el Polígono núm. 11, la altura de edificación no superará para ninguna de las construcciones, tanto naves como oficinas, los 9 m de altura, salvo torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos. El Estudio de Detalle correspondiente contará con una axonometría de volumen a escala 1/200 o, en su defecto, una maqueta a dicha escala.

Artículo 103.

Los Suelos que se incorporan al Sistema de Espacios Libres en las Unidades núm. 1 al núm. 4, serán objeto de proyectos específicos y se regularán por las Normas de Urbanización de este texto.

Los nuevos Equipamientos de Interés Público y Social se regirán por las condiciones generales de edificación fijadas gráficamente en cada caso en los Estudios de Detalle en función de los usos que, así mismo, se establecerán de forma definitiva en el citado documento de desarrollo.

Sección 3.ª Planes Especiales

Artículo 104.

El Plan Especial «Camino de El Caracol» se desarrollará por iniciativa municipal con cargo a los propietarios afectados en proporción a los aprovechamientos lucrativos que le correspondan y cumplirá las siguientes determinaciones:

1. El ámbito delimitado es de 33.202 m² y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El uso al que se destina es el residencial mediante tipología unifamiliar en manzana cerrada equivalente a la Zona de Crecimiento con 38 viv/Ha, de acuerdo con la disposición que figura en el plano correspondiente.

3. Las dotaciones previstas para el Sistema de Interés Público y Social son de 7.775 m² y para el Sistema de Espacios Libres de 6.489 m². La localización de las parcelas destinadas a albergar usos correspondientes al Sistema de Interés Público y Social no se considera vinculante.

4. El uso residencial se distribuye con arreglo al trazado en planos y tendrá una capacidad máxima de 126 viviendas. Las normas de edificación serán las correspondientes a la Zona de Crecimiento.

Artículo 105.

El Plan Especial «Camino de Villamartín» se desarrollará por iniciativa municipal con cargo a los propietarios afectados, en proporción a los aprovechamientos lucrativos que les correspondan y cumplirá las siguientes determinaciones:

1. El ámbito es de 5.12 Ha. y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

2. El objetivo del plan es la ordenación urbanística del antiguo trazado de la A-373, la colmatación de la trama residencial existente entre el viejo camino de Villamartín y la línea de coronación del talud existente mediante la edificación de viviendas unifamiliares exentas, la incorporación de una actuación con Villas Turísticas que completa las instalaciones existentes en consecuencia con lo establecido en el Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo y la urbanización pormenorizada de todo el tramo afectado de la antigua carretera.

3. La capacidad residencial asignada será como máximo de 12,09 viv/Ha, es decir, 62 en total. El Sistema de Espacios Libres se desarrollará en forma de jardín lineal tras la desafectación de las reservas correspondientes a la Ley de Carreteras.

4. La localización de las parcelas destinadas a albergar usos correspondientes al Sistema de Interés Público y Social no se considera vinculante.

TÍTULO TERCERO

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 106.

El ámbito del Suelo Urbanizable es el delimitado por el presente Plan y le será de aplicación el art. 47 de la LOUA.

Los suelos clasificados como urbanizables son de tipo sectorizado u ordenado, y se distribuyen en seis polígonos independientes. Cada uno está adscrito a un uso característico diferente. que no podrá alterarse, a saber:

Polígonos núm. 1. Uso residencial, específico para la zona de ensanche de la población.

Polígono núm. 2. Uso productivo, mediante edificios modulares unitarios.

Polígono núm. 4. Uso residencial, específico para la zona de ensanche de la población.

Polígono núm. 5. Uso residencial y deportivo vinculado a la práctica del golf.

Polígono núm. 7. Uso residencial procedente de NNSS 1991.

Polígono núm. 8. Uso residencial procedente de NNSS 1991.

En cumplimiento del Artículo 10 de la L.O.U.A, se establece que en los sectores cuyo uso característico sea el residencial se reservarán suelos para Viviendas de Protección Oficial equivalentes al 15% del aprovechamiento objetivo. Se exceptúan los polígonos 2, 5 y 8 por cubrirse la demanda con los restantes 1, 4 y 7 respectivamente.

Artículo 107.

Las áreas consideradas bajo este régimen se desarrollarán mediante Plan Parcial ejecutado por compensación y están afectados por los sistemas generales del Parque Pablo de Olavide el núm. 1 en el núcleo principal y de la Cañada Real en el sector El Cruce, el núm. 2 y núm. 3. Los parámetros urbanísticos de cada uno figuran como disposiciones particulares y la zonificación recogida gráficamente es orientativa, salvo en los casos que se determinan en las disposiciones particulares.

Artículo 107 bis.

Como criterio general para todo el suelo urbanizable con uso terciario:

Se consideran autorizables las oficinas, los almacenes para distribución y venta al mayor y las actividades vinculadas con la restauración y el ocio. El uso de apartamentos turísticos esta expresamente excluido en el uso terciario-hoteler

CAPÍTULO II

Disposiciones Particulares para el Suelo Urbanizable

Artículo 108.

El Polígono núm. 1, designado como «Camino bajo de El Bosque» y en el que se ubicará el futuro Parque Pablo de Olavide, se desarrollará mediante un Plan Parcial con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad total de 32.507,20 m² de techo, asignada a una superficie total de suelo para uso residencial de

30.304 m², deberá distribuirse pormenorizadamente parcela a parcela, con tipología unifamiliar en manzana cerrada. El Plan contendrá una ordenanza detallada para la ordenación de los volúmenes, que en ningún caso superará las dos plantas de altura o los 7,80 m sobre alineación de fachada.

b) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

c) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio

Artículo 109.

El polígono núm. 2, designado como «Agroparque» en el Sector El Cruce, se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado es de 28.32 Ha y corresponde a terrenos agrícolas libres de edificación. El uso característico será el de actividades productivas, permitiéndose otra forma de aprovechamiento urbanístico si así lo establece el plan parcial.

b) Las construcciones serán todas análogas altura de coronación máxima de 9.00 m. La calidad de los acabados, la rotulación, las texturas y los colores autorizables tendrán un desarrollo explícito y detallado en el Plan Parcial.

c) En razón a las características del uso asignado se localizan áreas para dotación de sistemas de interés público y social, zonas libres de edificación forestadas, y un parque rural de uso público en el entorno del curso del Arroyo de Tres Picos. El encauzamiento del Arroyo de La Teja incluida una represa permitirá constituir un parque urbano lineal a lo largo de la lámina de agua.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo Urbano y el sistema de ejecución será el de compensación. En cualquier caso, antes de la entrada en funcionamiento del polígono deberá estar operativa la EDAR prevista en estas normas.

e) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Cañada Real Sevilla-Ubrique con un ancho legal de 75 m y calificación del Sistema General de Comunicaciones.

f) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos La Teja y Tres Picos. En éste, deberán establecerse medidas urgentes debido a su importancia como corredor ecológico que pone en contacto el Parque Natural de Los Alcornocales con Hábitats de Interés Comunitario y con el Parque Natural Sierra de Grazalema.

g) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Especial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

h) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

i) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

Artículo 110.

El polígono núm. 4, designado «Camino de la Granja» con 6.68 Ha deberá incluir en la figura de desarrollo el Plan Parcial núm. 4 con carácter vinculante y la localización grafiada para el sistema de espacios libres designada como Alameda del Sur en continuidad altimétrica y con iguales características de urbanización de la Alameda de Poniente perteneciente al PP núm. 7.

La zonificación de viviendas unifamiliares exentas a ambos lados del Camino de La Granja deberán disponer la parcelación siempre superior a 500 m².

La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

Artículo 111.

El polígono núm. 5, designado «Los Castillejos», clasificado como suelo urbanizable ordenado, se desarrollará mediante Plan Parcial y tiene por objeto la creación de un complejo residencial y deportivo. Se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El Campo de Golf contará con 18 hoyos y una longitud superior a los 6.000 m.

b) Los alojamientos se consideran complementarios a la actividad deportiva y se localizarán con arreglo al trazado expresado en el plano de ordenación, siguiendo las curvas de nivel y con una altura máxima de coronación de 7,80 metros.

c) Las tipologías del área residencial se podrán diversificar en unifamiliar pareada, unifamiliar en hilera y plurifamiliar en manzana cerrada todas ellas con PB+1.

d) La instalación hotelera se apoyará en el Camino de Arcos y dispondrá los volúmenes edificados según las pautas habituales de las explotaciones agrarias tradicionales.

e) El espacio dotacional destinado a Parque Municipal dispondrá toda su extensión en la coronación del Cabezo de la Armada.

f) El aprovechamiento medio asignado al conjunto de todas las edificaciones previstas es de 0.075 m²/m² y 400 el número máximo de viviendas.

g) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Parcial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

h) Se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

i) La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente es vinculante.

j) La ordenación de los volúmenes y las características materiales de todas las construcciones previstas deberán ajustarse a las medidas correctoras prescritas en el Estudio de Integración Paisajista del sector que forma parte del expediente.

k) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

l) Criterios y Medidas de Integración Paisajística. Impactos potenciales.

La ejecución del PP núm. 5 supondrá para el estatus de la zona las siguientes modificaciones:

- La cuenca visual por la que transcurre el ascenso al núcleo principal desde El Cruce verá aparecer una segunda rotonda, tras la que se realice como acceso al Agroparque, que dará acceso a la fábrica existente y a un área residencial de baja densidad y tipología popular.

- En primer término se situará un uso terciario de abastecimiento y restauración, un colegio público y la escuela municipal de golf. El lateral hacia el este del Cerro de la Armada permanecerá inalterado, sirviendo de acceso al camping existente.

- La conversión en vía urbana del actual camino fundacional hacia Arcos como parte integrante de la red viaria del Plan Parcial. El nuevo hotel, de unas cien plazas, dará frente a esta vía, así como el acceso a la Casa Club del campo de Golf y el segundo acceso a la red viaria local de la nueva zona residencial.

- Los flancos Oeste y Suroeste, actualmente baldíos y con una pendiente media en torno al 5 %, se ocuparán con viviendas unifamiliares en línea y aisladas. Las tipologías citadas se expresarán mediante recursos de arquitectura popular.

Evaluación de los mismos.

- Se considera positiva la consolidación de un núcleo interpuesto entre el suelo urbano de Cuatro Vientos, en el que radican las infraestructuras deportivas y de ocio, y el sector de El Cruce, cuyo potencial de crecimiento en el corredor Jerez/Arcos-Sierra es más que notable.

- La conversión de más de 40 Ha en una superficie verde con suaves ondulaciones también se considera una transformación positiva de los actuales baldíos que se despliegan al Sur y al Oeste del Cerro de la Armada.

- La nueva localización de dotaciones y usos terciarios permite una mejor articulación del sistema territorial existente: núcleo principal a El Cruce. El inevitable desarrollo de este último hace que el territorio entre ambas estructuras este llamando a consolidarse como un sistema urbano.

- La inversión y capacidad de gestión necesarias para realizar y coordinar los trabajos de urbanización son el escollo fundamental para la secuencia de acciones que constituyen la ordenación urbanística de Prado del Rey. En particular los tres planes parciales, Castillejos, Agroparque y El Cruce, que configurarán el nuevo paisaje de la Dehesa de Prado del Rey.

Corrección de impactos.

Con independencia de poder disponer de la adecuada capacidad de gestión, los factores determinantes para la integración del PP5 serían los siguientes:

- Reforestar el área de juego del Campo de Golf mediante especies autóctonas que reintegran la percepción visual de la dehesa.

- Reforestar las zonas verdes públicas y privadas situadas en la coronación y las faldas del Cerro de la Armada, mediante un nuevo parque que permita disponer de un elemento de paisaje a la escala del territorio.

- Urbanizar con criterios adecuados para minimizar el impacto visual de sus componentes: pavimentaciones, mobiliario, alumbrado, señalética y barreras arquitectónicas. Las ordenanzas del Plan Parcial deberán desarrollar pormenorizadamente estos aspectos.

- La edificación, tanto residencial como para usos terciarios, deberá estar muy acotada en sus aspectos formales, expresivos y cromáticos, de tal manera que se garantice su integración ambiental por asimilación, evitando, por tanto, el contraste con el actual paisaje del territorio pradense.

- La edificabilidad asignada a la manzana que ocupa la coronación topográfica del Cerro de la Armada se situará a lo largo de la margen derecha de la calle colindante al verde privado, que se extenderá hasta ocupar la citada manzana.

Artículo 111 Bis.

El polígono núm. 6, designado como «Camino de Algar», clasificado como suelo urbanizable ordenado se desarrollará mediante Plan Parcial con arreglo a las siguientes prescripciones:

a) El ámbito delimitado es el que figura en el plano B02, con una superficie de 3,96 Ha. La ordenación y distribución de los usos es la que figura en la ficha correspondiente. La superficie del sector es de 39.096 m² y la edificabilidad de 9.774 m² de techo.

b) El uso global asignado es el terciario y se propone en apoyo al sector «Cuatro Vientos», que integra el uso industrial, el de servicios y buena parte de las dotaciones del sur de la población.

c) Se consideran autorizables las oficinas, los almacenes para distribución y venta al mayor y las actividades vinculadas con la restauración y el ocio. El uso de apartamentos turísticos esta expresamente excluido en el uso terciario-hotelerero.

d) La tipología edificatoria será la correspondiente a los inmuebles modulares susceptibles de división horizontal, con una superficie mínima de 200 m² construidos y una altura de edificación de 7,80 m en 2 plantas.

Artículo 112.

Las condiciones generales de edificación del PP7 serán las siguientes:

a) El ámbito delimitado es de 44.096 m² y su trazado urbanístico es el grafiado en planos.

b) El uso al que se destina es el residencial mediante tipología de viviendas unifamiliares en hilera de acuerdo con la disposición que figura en el Plano correspondiente.

c) Las dotaciones para el Sistema de Interés Público y Social es de 6.828 m², en dos parcelas, y la correspondiente al Sistema de Espacios Libres de 6.807 m² y está formado por las sendas peatonales y la Alameda de Poniente con uso restringido a vehículos de residentes. La localización de las dotaciones para actividades de interés público y social que figura en el plano correspondiente no es vinculante.

d) El uso residencial se distribuye en dos parcelas con una capacidad máxima de 88 viviendas. Las normas de edificación de éstas serán las propias de esta tipología y se determinarán en el Estudio de Detalle, que deberá incluir un estudio volumétrico desde el Oeste en el que se concreten las medidas de integración con el paisaje.

e) El sistema de ejecución será el de compensación.

Artículo 113.

El Plan Parcial 8 «El Cruce» en el Sector El Cruce se clasifica como Suelo Urbanizable y se desarrollará con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) El ámbito delimitado con 58.01 Ha corresponde a una parcelación urbanística ilegal constituida por fincas de variada dimensión y grado de consolidación. El uso característico será la vivienda unifamiliar compatible con usos agrícolas en parcela mínima en torno a 2.000 m² excepto las existentes de dimensión inferior y una edificabilidad máxima de 250 m², con una altura máxima de 7,80 m y una separación a linderos mínima de 5,00 m.

b) Los usos e instalaciones existentes que no cumplan con el apartado precedente están prescritos y se declaran sometidos al régimen de fuera de ordenación previsto en la legislación vigente.

c) En razón a las características de la ordenación se localiza con carácter vinculante una parcela para el Sistema de Interés Público y Social designada en el plano correspondiente.

d) Las características de urbanización e infraestructuras serán las establecidas con carácter general para el Suelo urbano siendo el sistema de ejecución el de compensación.

e) Las áreas destinadas a uso terciario tendrán un aprovechamiento de 0,25 m²/m². La altura máxima no superará en ningún caso los 7,80 m y la separación a linderos será, como mínimo, de 5,00 m.

f) En aplicación con la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde y amojonamiento de la Colada Arcos-Ubrique con un ancho legal de 54 m y de la Vereda de Algar a Prado del Rey con un ancho legal de 21 m. Así mismo, se deslindará el Camino Fundacional procedente de la Cañada Real con un ancho legal de 8,64 m (10 varas) tal como recoge el vigente catastro de rústica.

g) En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde y acondicionamiento del dominio público en la protección del cauce de los Arroyos Salado, Castillejo, La Teja y Tres Pi-

cos. Así mismo, se elaborará un proyecto de «Agrupación de vertidos de aguas residuales» y Estación Depuradora, según la localización que figura en el plano G.

h) Antes de la ejecución del Plan Especial, el Promotor presentará un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres.

i) Con carácter previo a su aprobación definitiva, el documento de Plan Especial deberá ser evaluado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sólo a los efectos del cumplimiento de la legislación vigente sobre vías pecuarias.

K) Será de aplicación lo referente al Estudio de Inundabilidad del Plan General y condicionado a llevar a cabo, previamente a la urbanización del sector, las medidas de actuación necesarias indicadas en dicho Estudio.

TÍTULO CUARTO

Normas Especificas para el Suelo No Urbanizable

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 114.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que el Plan considera idóneos por sus valores urbanísticos específicos, derivados de su carácter rural fruto de una antropización singular, así como por su interés paisajístico.

Artículo 115.

Las presentes normas serán de aplicación en todos los suelos clasificados como no urbanizables, de acuerdo con las delimitaciones que figuran en el plano de Ordenación del Término Municipal y carecen de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al uso y las transformaciones que sobre los mismos imponga la presente normativa no dará derecho a ninguna indemnización por este motivo.

Artículo 116.

Usos fuera de ordenación.

Se consideran en este régimen los edificios, las parcelas y las instalaciones incompatibles, total o parcialmente, con las determinaciones de este Plan, siendo de aplicación el Título VI. Capítulo V de la LOUA. En todos los casos, las actuaciones autorizables en tanto se da cumplimiento a las mismas serán las encaminadas al mantenimiento y conservación de los edificios.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones en el Plan General, será el siguiente:

- Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación y a la posibilidad o no de edificar, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan General.

- Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella, se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de presente Plan General.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente Artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico existente.

Artículo 117.

Parcela rústica.

Las parcelaciones en suelo no urbanizable genérico se regirán por la legislación agraria y en cualquier caso se ajustarán como mínimo a 30.000 m² en secano y a 2.500 m² en regadío. Se exceptúan de éstos límites las siguientes situaciones:

- Formar parte de la distribución de «suertes» originaria de Prado del Rey.
- Tener como destino una actividad declarada de utilidad pública e iniciativa, así mismo, pública.
- Incorporarse a otras parcelas para constituir la unidad mínima.

Artículo 118.

Se prohíbe expresamente la división de terrenos que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población, entendiéndose por tal a los efectos de este Plan, todo asentamiento de población o de usos que den lugar a la demanda de servicios, equipamientos o infraestructuras propias del suelo urbano calificado como residencial.

CAPÍTULO II

Actividades e Instalaciones en Suelo No Urbanizable

Artículo 119.

En el suelo no urbanizable sólo serán autorizables de forma genérica las actividades específicas de carácter agrario vinculadas a los siguientes tipos de explotación:

- Agrícola mediante técnicas de cultivo tradicional.
 - Ganadera destinada a la cría de animales y a sus producciones.
 - Forestal ligada al aprovechamiento de especies arbóreas, arbustivas y de matorral.
- Además de los usos propios enumerados, serán autorizables los que se citan en el articulado que sigue.

Artículo 120.

Edificaciones autorizables.

Se consideran construcciones vinculadas a las actividades del sector primario las siguientes:

- Almacenes para aperos, maquinaria y productos de la actividad agrícola.
- Instalaciones de primera transformación tales como almazaras, bodegas y secaderos.
- Locales para manufactura, preparación y embalaje de la producción agraria.
- Instalaciones para la estabulación, reproducción y atenciones del ganado.
- Las derivadas de las redes e infraestructuras afectas a las explotaciones. Se prohíben expresamente las alteraciones morfológicas mediante movimientos de tierra, explanaciones o represamientos para almacenaje de agua que desvirtúen el paisaje de dehesa.

Artículo 121.

Obras de promoción pública.

Las actividades vinculadas a la construcción y mantenimiento de infraestructuras de carácter público o concesionario de la Administración serán autorizables en las siguientes condiciones:

- Se consideran usos provisionales y la licencia deberá expresar la duración de las obras así como las medidas para restituir las condiciones ambientales iniciales.
- Cuando las obras públicas admitan localizaciones alternativas se justificará la elección.

- Cuando se pretenda la reutilización de las instalaciones la solicitud de licencia deberá precisar en qué condiciones para poder comprobar el cumplimiento de esta normativa.

Artículo 122.

Construcciones afectas a las obras de promoción pública.

Las construcciones que se consideraran de acuerdo con el presente epígrafe serán las siguientes:

- Instalaciones provisionales incluidas en el proyecto de la obra o infraestructura.
- Construcciones permanentes dedicadas al mantenimiento, excluido el uso residencial.
- Instalaciones complementarias o al servicio de la obra o infraestructura.
- Las derivadas de la protección hidrológica frente a las avenidas o la erosión.

Artículo 123.

Actividades de transformación.

Se consideran autorizables todas aquellas que cumplan la Ley 7 /94 de Protección Ambiental de Andalucía y su Reglamento. se admitirá la localización de estos usos en el Suelo No Urbanizable Genérico debiéndose justificar la imposibilidad de hacerlo en los suelos calificados a tal fin por el presente Plan, debiéndose tramitar mediante Plan especial o Proyecto de actuación según los supuestos recogidos en la LOUA.

Artículo 124.

Actividades extractivas.

Se consideran autorizables todas aquellas que cumplan la Ley 7/94, Anexo I , y por la Ley de Minas y el Real Decreto 2994/2 sobre Restauración de Espacios Naturales.

Artículo 125.

Actividades dotacionales de carácter no urbano.

La implantación de usos dotacionales carentes de edificación asociada se ajustará a la siguiente tipología:

- Instalaciones de carácter naturalístico y/o recreativo aptas para la contemplación y disfrute del medio natural tales como mesas, bancos, barbacoas, fuentes o aseos, no pudiendo figurar ninguna construcción o infraestructura permanente.
- Parques rurales con capacidad para la práctica de actividades deportivas en régimen de aficionados al aire libre. Su autorización se realizará a través de un Plan Especial y no podrán incluir instalaciones permanentes salvo aseos y local de guarda que incluya puesto de socorro.
- Centros docentes de carácter especializado o asistencial para la enseñanza y la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural y de las actividades agropecuarias.

Artículo 126.

Usos terciarios.

Las instalaciones permanentes vinculadas al ocio, la restauración y el alojamiento serán autorizables en el suelo no urbanizable de Prado del Rey. Los complejos turísticos de tipo rural se regularan mediante Plan Especial o Proyecto de actuación, que deberá aprobar la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 127.

Uso residencial.

Se autorizará exclusivamente en el caso de la vivienda vinculada a la actividad agraria o ganadera y de uso permanente por parte de los titulares de la explotación. Excepcionalmente se autorizará cuando esté destinado al personal de mantenimiento y conservación de infraestructuras territoriales o la guardería de complejos dotacionales en el medio rural.

La autorización del uso residencial requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Tendrá carácter aislado y no podrá dar lugar a la formación de núcleo de población.
- Las fincas afectas a este tipo de uso dispondrán de cerramiento compatible con el medio natural de carácter arbustivo o mixto con mampostería rústica.
- El abastecimiento de agua se ajustará al marco normativo del Real Decreto 928/1979.
- La evacuación de aguas residuales se conducirá a pozos absorbentes y contará con depuración previa de carácter biológico que evite la contaminación del sistema hídrico.
- Las construcciones se realizarán con especial atención a sus cualidades arquitectónicas en cuanto a los materiales utilizados, la adecuación al medio de las técnicas y sistemas constructivos utilizados y el lenguaje expresivo que mejor interprete el paisaje del área.
- La parcela mínima edificable deberá tener una superficie de 30.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío.

CAPÍTULO III

Normas de Edificación según el tipo de Actividad Autorizable

Artículo 128.

Construcciones vinculadas al sector primario.

Se consideran autorizables las destinadas a aperos, maquinaria y almacenaje, para cualquier tipo de parcela, no superarán los 20 m² y se separarán de los linderos con caminos y colindantes un mínimo de 3 metros. La altura máxima de los planos verticales no superará los 3 metros y la cumbrera los 4,50 metros.

Artículo 129.

Obras vinculadas a las obras públicas.

La separación a linderos de caminos y fincas así como de la propia infraestructura , en su caso, será de al menos 5 metros, la altura máxima de cumbrera de 4,50 metros y no se podrán utilizar en ningún caso chapas y/ o materiales reflectantes.

Artículo 130.

Edificaciones para usos de transformación o extractivos.

Las industrias que pretendan instalarse en suelo no urbanizable y no sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, según la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, podrán incorporar edificios anejos a la actividad siempre que no superen los siete metros de altura, mantengan una separación a linderos de al menos 15 metros y una distancia de 250 metros a zonas habitadas. Se prescribe previamente a la concesión de licencias la presentación de un estudio de integración paisajista realizado por técnico competente que permita comprobar el grado de integración de los materiales de acabados y de la imagen arquitectónica propuesta.

Artículo 131.

Edificaciones vinculadas a usos residenciales.

La parcela mínima para la construcción de una vivienda vinculada a la explotación agrícola de una finca es de 10.000 m² en regadío y 30.000 en secano. La altura de la cumbrera no superará los siete metros y la separación a los linderos no será inferior a los quince metros. El edificio alcanzará como máximo 200 m² construidos y se localizará al menos a 100 metros de cualquier otra construcción habitable.

Artículo 132.

Otras construcciones.

a) Se prohíben expresamente los soportes de publicidad exterior así como de imágenes y símbolos de carácter comer-

cial. Se exceptúan los que tengan una finalidad conmemorativa o de información cultural. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras.

b) La instalación de aerogeneradores estará sujeta a la aprobación de la Junta Local, que valorará el impacto visual y medioambiental con arreglo a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

CAPÍTULO IV

Disposiciones Particulares para el No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 133.

Forman parte de éste tipo de suelo aquellos sectores del Suelo No Urbanizable que están afectados por algún régimen de protección en razón a sus valores ambientales, paisajísticos, arqueológicos y científicos o por estar incluidos en las servidumbres para la protección del dominio público. Las zonas incluidas en éste tipo de suelo en el término municipal de Prado del Rey y que aparecen en el Plano B01 son las siguientes:

- Ámbito de afección del Parque Natural Sierra de Grazalema.
- Ámbito de afección del Parque Natural Los Alcornocales.
- Ámbito de afección del Yacimiento Arqueológico de Iptuci.
- Hábitat Naturales de Interés Comunitario.
- Parcelario Agrícola Fundacional.
- Caminos rurales fundacionales.
- Cauces fluviales singulares.
- Ámbitos de protección paisajista.

Artículo 134.

Actuación en el ámbito del Parque Natural de Grazalema.

El régimen urbanístico y administrativo del Parque Natural de Grazalema viene definido en el decreto para su constitución y en la Normativa específica que lo desarrolla, por lo que éste documento recoge gráficamente sus límites de afección y su normativa es complementaria de la establecida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Además se aplicarán las siguientes limitaciones:

a) Toda nueva actuación que se desarrolle en suelo no urbanizable del Parque Natural «Sierra de Grazalema» deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.1 de la Ley 2/1989 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. El otorgamiento de dicha autorización se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 16 de la citada Ley.

b) Las condiciones de las construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable del Parque Natural Sierra de Grazalema serán las establecidas en el PORN y PRUG de dicho parque.

c) La implantación de establecimientos turísticos en suelo no urbanizable se realizará mediante la rehabilitación de edificaciones singulares desde el punto de vista histórico, arquitectónico o etnológico previamente existentes, siempre que respeten las características constructivas de las edificaciones y de acuerdo a la normativa sobre protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

d) Las actuaciones de interés público relativas a actividades que tengan por objeto la realización de edificación, construcción, obra o instalaciones para usos turísticos sólo podrán localizarse en aquellas zonas que previamente hayan sido delimitadas en el planeamiento urbanístico correspondiente.

Artículo 135.

Actuación en el ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales

El régimen urbanístico y administrativo del Parque Natural de Los Alcornocales viene definido en el decreto para su

constitución y en la Normativa específica que lo desarrolla, por lo que éste documento recoge gráficamente sus límites de afección y su normativa es complementaria de la establecida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Además se aplicarán las siguientes limitaciones:

a) Toda nueva actuación que se desarrolle en suelo no urbanizable del Parque Natural de Los Alcornocales deberá contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente a tenor de lo dispuesto en el Artículo 13.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. El otorgamiento de dicha autorización se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el Artículo 16 de la citada Ley.

b) Las condiciones de las construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable del Parque Natural de Los Alcornocales serán las establecidas en el PORN y PRUG de dicho parque.

c) La implantación de establecimientos turísticos en suelo no urbanizable se realizará mediante la rehabilitación de edificaciones singulares desde el punto de vista histórico, arquitectónico o etnológico previamente existentes, siempre que respeten las características constructivas de las edificaciones y de acuerdo a la normativa sobre protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

d) Las actuaciones de interés público relativas a actividades que tengan por objeto la realización de edificación, construcción, obra o instalaciones para usos turísticos sólo podrán localizarse en aquellas zonas que previamente hayan sido delimitadas en el planeamiento urbanístico correspondiente.

e) En el ámbito del Parque Natural de «Los Alcornocales» y antes de la ejecución del Plan Especial núm. 3, el Promotor deberá presentar un proyecto de restauración de las áreas catalogadas como Sistema de Espacios Libres (SEL).

Artículo 136.

Zona Arqueológica de Iptuci.

El polígono delimitado en la declaración de Bien de Interés Cultural a favor del yacimiento deberá contar con un Plan Especial de Protección convalidado por la Consejería de Cultura en el que se establezcan los usos compatibles y las limitaciones de toda índole que regulen y garanticen la continuidad y el aprovechamiento del enclave patrimonial. Hasta la entrada en vigor del citado Plan Especial sólo se autorizarán los trabajos de mantenimiento en los restos arqueológicos y en la masa forestal.

Artículo 137.

Vías pecuarias.

De acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998) de 21 de Julio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las Vías Pecuarias y su trazado alternativo tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Las vías pecuarias afectadas por el planeamiento de Prado del Rey son las siguientes:

- Vereda de Arcos a Zahara, clasificada por Orden Ministerial (O.M.) de fecha 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. de inventario: 11026001).

- Vereda de Algar a Prado del Rey, clasificada por O.M. de 22 de agosto de 1960, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. de inventario: 11026002).

- Colada de Villamartin a Grazalema, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 12 metros (Núm. inventario: 11026003).

- Colada del Camino Viejo de El Bosque, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 8,33 metros (Núm. inventario: 11026004).

- Colada de Prado del Rey a Bornos, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 10 metros (Núm. inventario: 11026005).

- Colada del Camino alto de El Bosque, clasificada por O.M. de 20 de agosto de 1960, con una anchura legal de 9 metros (Núm. inventario: 11026006).

- Cañada Real de Sevilla a Ubrique, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 75,22 metros (Núm. inventario: 11026007).

- Colada de Arcos a Ubrique, clasificada por O.M. de 3 de noviembre de 1958, con una anchura legal de 53,5 metros (Núm. inventario: 11026008).

- Vereda de Algar a El Bosque, clasificada por O.M. de 20 de agosto de 1960, con una anchura legal de 20,89 metros (Núm. inventario: 11026009).

Artículo 138.

Hábitats Naturales de Interés Comunitario.

1. Se consideran Suelos No urbanizables de Especial Protección otorgados por el PGOU (art. 46.2.b), aquellas zonas incluidas en la lista de Hábitats Naturales de Interés Comunitario, por constituir ejemplos representativos de características típicas de una o varias regiones biogeográficas. Algunos de estos hábitats están presentes en Prado del Rey, como son: matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (código 5333); las fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* (Código 91B0); bosques esclerófilos mediterráneos (código 9340) y vegetación casmofítica (código 8211), así como Bosques Islas.

2. Usos.

1. Usos Característicos:

- Forestal.
- Talas de conservación.

2. Usos Autorizables:

- Obras de protección hidrológica.
 - Adecuaciones recreativas.
 - Adecuaciones naturalistas.
 - Agrícola.
 - Viveros.
 - Ganadero.
 - Instalaciones anejas a la explotación.
 - Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
 - Infraestructura de servicio a la explotación.
 - Captación de agua.
 - Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.
 - Instalaciones de restauración y ventas.
 - Usos turístico-recreativos hotelero y análogos.
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- #### 3. Usos prohibidos:
- Las actividades extractivas e industriales .

Artículo 139.

Protección de bosques-islas singulares.

1. Este apartado de la protección en suelo no urbanizable hace referencia a las unidades ambientales de encinas y quejigos y de dehesa y pastizales, ambas anteriores al proceso de antropización que supuso la fundación de Prado del Rey. Constituyen el paisaje dominante del territorio y deberá preservarse en los límites marcados en el plano de Ordenación del Término Municipal. Expresamente se prohíbe la actual sobreexplotación ganadera según los indicadores que establezca el organismo competente que acaba con la cubierta vegetal dando lugar a intensos procesos erosivos y en concreto a los titulares de las fincas situadas en la cara de Levante del Cerro de las Águilas o Taramilla y a las áreas de coronación y Poiniente de Las Lomas.

2. Usos.

1. Usos Característicos:

- Agropecuario.
- Forestal.

2. Usos Autorizables:

- Talas de conservación.
 - Obras de protección Hidrológica.
 - Adecuaciones Naturalistas.
 - Adecuaciones Recreativas.
 - Actividades vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.
 - Campamentos de Turismo, dando cumplimiento a lo establecido en la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.
 - La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en este plan.
 - Ganadero.
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- #### 3. Usos prohibidos:
- Las actividades extractivas e industriales.

Artículo 140.

Parcelario agrícola fundacional.

1. El patrimonio territorial único que representa el modelo fundacional utilizado en el Siglo XVIII por Pablo de Olavide sobre una accidentada topografía y sobre unas dehesas de escaso valor para el asentamiento de población, deberá ser objeto de un Plan Especial en el que se realice a partir de la investigación histórica y documental junto con el trabajo de campo necesario el inventario de las acciones que aún permanecen de tal manera que se constituya en Catalogo de Elementos Protegidos de rango urbanístico y se incoe como Bien de Interés Cultural en la categoría legal de «Sitio Histórico».

2. Usos.

1. Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.

2. Usos autorizables:

- Talas de conservación.
 - Ganadero.
 - Instalaciones anejas a la explotación.
 - Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.
 - Infraestructura de servicio a la explotación.
 - Captación de agua.
 - Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.
- #### 2. Usos autorizables:
- Establos, granjas avícolas y similares.
 - Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
 - Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
 - Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
 - Sistemas de comunicación general.
 - Obras de protección hidrológica.
 - Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
 - Adecuaciones naturalistas.

- Adecuaciones recreativas.
 - Instalaciones de restauración y ventas.
 - Usos turístico-recreativos , hoteleros y análogos.
 - Ganadero.
3. Usos Prohibidos:
- Las actividades extractivas e industriales.

3. En tanto se apruebe el Plan Especial aludido, las agregaciones y segregaciones de parcelas rústicas en el ámbito delimitado deberán obtener un informe favorable de la Junta de Gobierno Local.

Artículo 141.

Caminos rurales fundacionales.

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias se procederá al deslinde del Camino Fundacional procedente de la Cañada Real Sevilla-Ubrique y hasta la A-372 con un ancho legal de 8.64 m tal como recoge el vigente catastro de fincas rústicas.

2. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, se procederá al deslinde de la Colada Arcos-Ubrique procedente de la Cañada Real Sevilla-Ubrique y hasta la A-372 con un ancho legal de 54 m.

3. Los únicos usos permitidos de los ámbitos afectados serán los correspondientes a las tareas de mantenimiento, prohibiéndose cualquier modificación tendente a la consolidación de los límites actuales.

Artículo 142.

Cauces singulares.

En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde, limpieza y encauzamiento del Arroyo El Castillejo para el acondicionamiento del dominio público de la protección del cauce.

En aplicación de la Ley de Aguas, se procederá al deslinde, limpieza y encauzamiento del Arroyo El Salado y sus contribuyentes el Arroyo La Teja y el Arroyo Tres Picos. En éste se acondicionará el dominio público de la protección del cauce. Debido a la importancia como corredor ecológico, se priorizará la limpieza y regulación del Arroyo Tres Picos.

Los únicos usos permitidos en los ámbitos delimitados serán los correspondientes a las tareas de mantenimiento del cauce así como de la vegetación que lo acompaña.

Artículo 143.

Protección paisajista.

1. Los siguientes ámbitos cuya delimitación figura en los planos B01 y B02, se consideran Suelos No Urbanizables de Especial Protección otorgados por el PGOU, en razón a su contribución a la identidad paisajística de Prado del Rey, los siguientes:

A) Cerro de Taramilla, que estructura la Dehesa de Almarjar.

B) Cerro de El Verdugo que, junto a Matrera en el término de Villamartín delimitan el acceso a la sierra desde la vega del Guadalete.

C) Camino Bajo de El Bosque como prolongación natural de Las Lomas y continuidad entre las dos principales manchas de matorral termomediterráneo.

2. Usos.

- Usos característicos.
- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.
- Forestal.
- Talas de conservación.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.

- Instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.

- Infraestructura de servicio a la explotación.

- Captación de agua.

- Residencial familiar ligado a la explotación agropecuaria.

2. Usos autorizables

- Establos, granjas avícolas y similares.

- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.

- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.

- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación general.

- Obras de protección hidrológica.

- Centros de enseñanza de técnicas de explotación del medio.

- Adecuaciones naturalistas.

- Campamentos de Turismo, dando cumplimiento a lo establecido en la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz.

Instalaciones de restauración y ventas.

- Ganadero.

- La construcción de instalaciones hoteleras y complejos de turismo rural de nueva planta con las condiciones establecidas en este Plan.

- Adecuaciones recreativas.

- Usos turístico-recreativos , hoteleros y análogos.

3. Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas e industriales.

D. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

1. Protección del Parcelario Fundacional.

El origen de la estructura territorial de Prado del Rey difiere del resto de municipios de la Sierra de Cádiz y como es sabido responde a una iniciativa de Pablo de Olavide que no sin dificultades consiguió implantar en dos dehesas baldías un asentamiento poblacional y productivo que respondía al espíritu ilustrado del reinado de Carlos III.

El reparto de «suertes» de tierra y la localización y trazado del núcleo de población respondieron a una acción racional que venció las dificultades orográficas y de calidad del suelo llegando hasta hoy un significativo modelo de la cultura territorial del siglo XVIII.

El estado actual de aquella iniciativa es, a diferencia de otros ejemplos, muy elocuente de aquel esfuerzo protagonizado por los que hasta hace poco tiempo se auto denominaban «pobladores». La foto aérea y los datos aportados en la memoria informativa atestiguan que es viable la conservación del patrimonio cultural existente. De ahí que la ordenación territorial del término de Prado del Rey se establezca como objetivo de las Normas la protección y puesta en valor de la parcelación histórica. De hecho, buena parte de esta última figuran en el catastro de rústica con una identificación inequívoca.

La implantación del objetivo se realizará mediante la aplicación de las medidas que se incluyen en la Memoria de Ordenación.

2. Protección de los Itinerarios Históricos.

La posición estratégica del término municipal de Prado del Rey es consecuencia de su carácter de paso obligado hacia el interior de la sierra gaditana desde Sevilla y de forma más inmediata desde las Vegas del Río Guadalete.

La reciente Ley de Vías Pecuarias de Andalucía identifica y clasifica la red pública de cañadas reales, veredas y coladas que atraviesan el territorio pradense figurando su detalle en los planos de información de este documento.

La red pública de caminos se completa con el sistema de caminos que daba acceso a las suertes de tierra adjudicada a los pobladores configurando una trama casi capilar que de

forma equilibrada permitió ocupar un extenso territorio hasta entonces improductivo.

El deterioro, desnaturalización y desaparición parcial de la red pública anterior a la colonización así como de la trama fundacional hacen necesaria una intensa y eficaz acción protectora. En ese sentido la citada Ley ha sentado las bases en relación con las vías pecuarias pero la red de caminos fundacionales reclama una acción decidida basada en el catastro de rústica, que identifica buen número de ellos, y en la normativa de la Memoria de Ordenación expresamente destinada a dicha acción en defensa del dominio público.

3. Protección del Paisaje.

La particular antropización del espacio del término municipal unida a su variada orografía ha dado como resultado unos escenarios naturales de gran interés. La diversidad de

cultivos y de especies forestales, junto a áreas de la dehesa original y los restos de bosque en galería de los arroyos, configuran un paisaje amable dominado por estribaciones relevantes como el Cerro de las Águilas, el Cabezo de Hortales y la mole dominante de la Sierra del Pinar.

La progresiva sensibilización hacia el medio ambiente como algo perecedero y de difícil reversibilidad hacen imprescindible arbitrar medidas encaminadas a la salvaguarda de los valores reseñados. En ese sentido, la normativa propia de las Normas y las medidas específicas del estudio de impacto ambiental pretenden contribuir a una cultura del territorio que haga posible la compatibilización entre desarrollo y calidad de vida.

Cádiz, 19 de mayo de 2008.- El Delegado, Pablo Lorenzo Rubio.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63