CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

P G O U

DOCUMENTO: II

NORMAS URBANÍSTICAS

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL 2013

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

INICIATIVA:
AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobado INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

AYUNTAMIENTO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS (Sevilla) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobado INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

AYTO. DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

P G O U

Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN **INICIAL** / ABRIL 2013

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos*, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en calle León Felipe 24, 41230 Castilblanco de los Arroyos.

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

La coordinación con el equipo redactor de los criterios técnicos municipales ha sido realizada por *D. José Reyes Oliveros Fernández, Arquitecto Municipal, D. José Luis Laguna Parra, Arquitecto Técnico, y Dª Rosario Cabrilla González, Arquitecta Técnico.*

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PGOU ha contado con la financiación de la *Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente* de la Junta de Andalucía..

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Bartolomé Muñoz Pozo, Biólogo
Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo
Ana Mª. Jiménez Flores, Arqueóloga
José Mª. Marín García, Licenciado en Ciencias Ambientales
Rafael Tamajón Gómez, Biólogo

-Colaboraciones:

-Estudio de Impacto Ambiental: *Estudios Medioambientales y Sistemas de Información Geográfica (EMASIG, S.L.).*
-Estudio de Inundabilidad: *INCLAM, INGENIERÍA DEL AGUA. Elena Martínez Bravo, Ingeniera de Caminos*
-Redacción de ordenación pormenorizada de ámbitos de Las Minas:
Ura-1: *Ventura Galera Navarro, Arquitecto*
Ura-2: *Pedro Redondo Cáceres, Arquitecto*
Ura-3-4-5: *Humberto Girón Bonald, Arquitecto*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El *"PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS"*, tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, para adaptar las NNSS vigentes desde 1985, a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 325 km^2; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca *Sierra Norte*.

El presente DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL tiene el alcance y las determinaciones de los artículos 9, 10 y 17 de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, que se desarrollan en la documentación del artículo 19, necesaria para esta fase de tramitación, en la que se han integrado en la mayor medida posible, los objetivos y criterios deducidos de la anterior fase de Avance, las propuestas de los Informes emitidos y la actualización de contenidos derivada de normativas sobrevenidas.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PGOU.

El PGOU de *Castilblanco de los Arroyos* está compuesto por los siguientes documentos:

Doc. de síntesis: ***RESUMEN EJECUTIVO***.
Documento I: ***MEMORIA.***
- I-A. *Memoria de información.*
- I-B. *Memoria de ordenación.*

Documento II. ***NORMAS URBANÍSTICAS.***
- II-A. *Normas de ordenación estructural.*
- II-B. *Normas de ordenación pormenorizada*
- II-C. *Fichas de ámbitos de desarrollo.*

Documento III. ***CATÁLOGO.***
- III-A. *Memoria de protección y catálogo.*
- III-B. *Planos de catálogo.*

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

Documentos y estudios complementarios:
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA).
ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
Documentos de ordenación pormenorizada de Ura-1-2-3-4-5 de Las Minas
Anexo: Delimitación de asentamientos urbanísticos.

0.5. FORMACIÓN DEL PGOU. ESTADO Y PREVISIONES.

25-04-07:	Fase de Información-Diagnóstico.
22-09-08:	Redacción del documento de Avance
27-02-09:	Acuerdo Ayto. de exposición pública del Avance.
15-12-10:	Informe sobre sugerencias y alternativas al Avance.
15-11-11:	Acuerdo Ayto. de aprobación de criterios para elaboración del documento para aprobación inicial.
25-04-13:	Redacción del documento para aprobación inicial.
__-__-13:	**Aprobación inicial del PGOU.**
__-__-13:	Informes de Compañías suministradoras
__-__-13:	Informes sectoriales de Carreteras.
__-__-13:	Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
__-__-13:	Informe de la Consejería de Cultura.
__-__-13:	Informe de la Consejería competente en Comercio.
__-__-13:	Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.
__-__-13:	Declaración previa de impacto.
__-__-13:	Informe de alegaciones.
__-__-13:	Acuerdo de Ayuntamiento de resolución de alegaciones, y criterios para la redacción de documento para aprobación provisional del PGOU.
__-__-13:	Redacción del documento para aprobación provisional del PGOU.
__-__-14:	**Aprobación provisional PGOU.**
__-__-14	Informe de la Consejería de Cultura.
__-__-14	Declaración de Impacto Ambiental.
__-__-14	Confirmación del resto de Informes sectoriales.
__-__-14:	**Aprobación definitiva.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

DOCUMENTO II: NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL. 12
TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....12
CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA.....12
Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.....12
Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.....13
Artículo 1.1.3. Efectos.....13
Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.....13
Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.....14
Artículo 1.1.6. Interpretación.....15
Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.....16
Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.....16
Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.....18
Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.....19
TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ...21
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO. 21
Sección 1. Clases de suelo. 21
Artículo 2.1.1. División general del suelo en razón a su clasificación. 21
Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad. 21
Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.....21
Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.....22
Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.....22
Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo. 22
Sección 3. Régimen del suelo urbano. 23
Artículo 2.1.6. Definición y categorías. 23
Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado. 24
Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.....24
Artículo 2.1.9. Condición de solar.....25
Sección 4. Régimen del suelo urbanizable. 25
Artículo 2.1.10. Definición y categorías. 25
Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable. 26
Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado. 27
Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado. 27

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado. 28
Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable. 28
Artículo 2.1.15. Definición y categorías. 28
Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable. 29
TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA. 30
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E NSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN. 30
Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales. 30
Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación. 31
CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. 31
Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo. 31
CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. 32
Sección 1. El patrimonio municipal de suelo. 32
Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo. 32
Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. 32
Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. 32
Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo. 34
Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. 34
Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos. 34
Artículo 3.3.6. Derecho de superficie. 35
Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto. 35
CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA. 36
Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones. 36
Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas. 36
Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas. 36
Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida. 37
Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales. 37
Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas. 37
Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas. 37
TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 38
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS. 38
Sección 1. Sistemas generales. 38
Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales. 38
Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales. 38
Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales. 39
Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales. 39
Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales. 39
Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas. 40
Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones. 40
Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres. 40
Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos. 40
Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras. 40
CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. 41
Sección 1. Clasificación general de los usos. 41
Artículo 4.2.1. Objeto. 41
Artículo 4.2.2. Clases de usos. 41
Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación. 42
Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano. 44
Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales. 44
Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales. 45
Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales. 45
Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales. 46
Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización. 46
Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano. 47
Artículo 4.2.11. Viario urbano estructurante. 47
Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado. 48
Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización. 48
Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado. 48
TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL. 49
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 49
Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección. 49
Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección. 49
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, FORESTALES Y PAISAJE. 50

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos. 50
Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos. 50
Sección 2. Vegetación y fauna. 50
Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna. 50
Sección 3. Recursos forestales y paisaje. 50
Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes. 50
Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas. 51
Artículo 5.2.5. Protección de fondos escénicos del paisaje. 51
Artículo 5.2.6. Publicidad exterior. 51
CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS. 51
Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico. 51
Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía. 52
Artículo 5.3.3. Zonas inundables. 53
Artículo 5.3.4. Protección de acuíferos. 53
Artículo 5.3.5. Abastecimiento de agua potable. 54
Artículo 5.3.6. Saneamiento de aguas residuales y vertidos 54
CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN. 55
Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales. 55
Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica 55
Sección 2. Medidas de protección ambiental. 55
Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos. 55
Artículo 5.4.3. Gestión de residuos. 57
Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica y atmosférica. 58
Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización. 58
Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico. 59
Artículo 5.4.7. Obligación de restitución medioambiental. 60
CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES. 60
Artículo 5.5.1. Protección de carreteras. 60
CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES. 61
Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias. 61
Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias. 61
Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias. 62
Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias. 63
Sección 2. Ordenación de los caminos rurales. 63
Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales. 63
CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. 64
Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión. 64
Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento. 64
Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil. 65
CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL. 65
Sección 1. Disposiciones generales. 65
Artículo 5.8.1. Contenido y alcance. 65
Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio protegido con carácter de ordenación estructural. 65
Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal. 66
Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico. 66
Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio. 66
Artículo 5.8.6. Obras sobre inmuebles inscritos en el CGPHA. 66
CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. 67
Sección 1. Disposiciones generales. 67
Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación. 67
Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición. 67
Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal. 67
Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales. 68
Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas. 68
Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente. 68
Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva en desarrollos urbanísticos o sistemas generales según grado de protección. 71
Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente. 72
Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable. 72
Artículo 5.9.10. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable. 72
Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos. 73
Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos. 75
Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en bienes inmuebles de catalogación general. 75
Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones. 75
Sección 3. Conservación. 75
Artículo 5.9.15. Criterios de conservación. 75
Artículo 5.9.16. Actuaciones de conservación. 76
Sección 4. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica. 76
Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente. 76

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.9.18. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.....77
Artículo 5.9.19. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.....78
Artículo 5.9.20. Documentación resultante de la intervención arqueológica.....78
Artículo 5.9.21. Informe preliminar. 78
Artículo 5.9.22. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.....79
Artículo 5.9.23. Memoria científica. 79
Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico.....79
Artículo 5.9.24. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica. 79
Artículo 5.9.25. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.....79
TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 80
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. .. 80
Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.....80
CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS..... 81
Sección 1. Ámbito y definiciones. 81
Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación. 81
Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.....81
Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.....81
Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones. 81
Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.....81
Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas. 81
Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas. 82
Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. 83
Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. 83
Sección 4. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos..... 83
Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.....83
Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación.....83
Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas. 84
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. 84
Sección 1. Delimitación y clases. 84
Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).....84
Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad. 85
Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Lugares de Importancia Comunitaria".....85
Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Hábitats de Interés Comunitario (HIC).....86
CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA. ...87
Sección 1. Delimitación y clases. 87
Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p). 87
Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. 87
Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Complejos ribereños de interés ambiental*", Riberas del Cala y Huelva (RA-1)* y *Río Viar (RA-4).*.....87
Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Complejo serrano de interés ambiental *Loma de Hornillo (CS-7)".* 88
Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Espacio forestal de interés recreativo *Mesa Redonda (FR-6)".*.....89
Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las *"Áreas forestales de alto valor ecológico".* 90
Artículo 6.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección *"Áreas de dehesa y forestales de interés ambiental".* 90
CAPÍTULO 5. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. 91
Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT). 91
Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.....92
PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO. 93
TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA. E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....93
CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.....93
Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.....93
Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento. 93
CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS. 94
Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento. 94
Artículo 7.2.2. Consulta directa. 94
Artículo 7.2.3. Información urbanística. 94
Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas. 94
CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. 95
Sección 1. Licencias urbanísticas. 95
Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM). 95
Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas. 96
Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias. 96
Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM). 96
Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas y declaraciones responsables (OM). . 96
Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM). 98
Artículo 7.3.7. Alineación oficial. 98
Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM). 98
Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación. 98
Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización. 99
Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación. 99
Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición. 100
Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios. 100
Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores. 101
Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada. 101
Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra. 101
Sección 3. Licencias de actividades. 101
Artículo 7.3.16. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones. 101
Artículo 7.3.17. Clasificación de las actividades e instalaciones. 102
Artículo 7.3.18. Documentación para los actos comunicados. 103
Artículo 7.3.19. Documentación para actividades e instalaciones inocuas. 103
Artículo 7.3.20. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales. 103
Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal. 104
Artículo 7.3.21. Licencia de ocupación y utilización. 104
Artículo 7.3.22. Documentación para las licencias de ocupación y utilización. 105
Artículo 7.3.23. Requisitos durante la ejecución. 105
Artículo 7.3.24. Suministros de agua y energía eléctrica. 105
Artículo 7.3.25. Inicio y terminación de obras. 105
Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM). 106
Artículo 7.3.26.Ámbito de aplicación. 106
Artículo 7.3.27. Solicitud. 106
Artículo 7.3.28. Inicio, instrucción y resolución del procedimiento. 106
CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES. 106
Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles. 106
Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación. 106
Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OM). 107
Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM). . 108
Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos. 108
Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones. 108
Artículo 7.4.5. Objeto. 108
Artículo 7.4.6. Contenido. 109
Artículo 7.4.7. Procedimiento. 109
Sección 3. Estado de ruina de la edificación. 109
Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística. 109
Artículo 7.4.9. Ruina física inminente. 110
Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares. 110
Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares. 110
Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares. 110
TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. 112
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 112
Artículo 8.1.1. Órganos actuantes. 112
Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU. 112
Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística. 113
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN. 113
Artículo 8.2.1. Definición y clases. 113
Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización. 113
Artículo 8.2.3. Planes Parciales. 114
Artículo 8.2.4. Planes Especiales. 114
Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle 114
Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos. 114
Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales. 114
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. 115
Artículo 8.3.1. Definición y clases. 115
Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática. 115
Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas. 115
Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución. 115

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación. 116
Artículo 8.3.6. Sistema de compensación. 116
Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación. 116
Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación. 117
Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática. 117
Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa. 117
Artículo 8.3.11. Ocupación directa. 117
Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales. 117
Articulo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico. 118
Artículo 8.3.14. Normalización de fincas. 118
Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes. ..118
CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 118
Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales. 118
Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos. 118
Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos. 118
Sección 2. Proyectos de Urbanización. 119
Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización. 119
Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización. 119
Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM). 120
Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías. 120
Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación. 120
Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización. 121
Sección 3. Proyectos de parcelación. 121
Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación. 121
Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas. 121
Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes. 121
Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos. 122
Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases. 122
Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas. 123
Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases. 123
Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. ..123
CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU. 123
Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable. 123
Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos. 124
TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN. 125
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 125
Artículo 9.1.1. Aplicación y definición. 125
Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación. 125
Artículo 9.1.3. Obras en los edificios. 125
Artículo 9.1.4. Obras de demolición. 127
Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación. 127
Artículo 9.1.6. Condiciones de la edificación. 127
CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. 128
Sección 1. Condiciones de parcela y solar. 128
Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela. 128
Artículo 9.2.2. Linderos. 128
Artículo 9.2.3. Superficie de parcela. 128
Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar. 128
Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela. 128
Artículo 9.2.5. Definición. 128
Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación. 128
Artículo 9.2.7. Separación a linderos. 129
Artículo 9.2.8. Retranqueo. 129
Artículo 9.2.9. Separación entre edificios. 129
Artículo 9.2.10. Fondo Edificable. 129
Artículo 9.2.11. Área de movimiento. 129
Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación. ..129
Artículo 9.2.12. Definición. 129
Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada. 129
Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible. 129
Sección 4. Condiciones de edificabilidad. 129
Artículo 9.2.15. Definición y aplicación. 129
Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo. 130
Artículo 9.2.17. Superficie útil. 130
Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad. 130
Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios. 131
Artículo 9.2.19. Definición y aplicación. 131
Artículo 9.2.20. Altura del edificio. 131
Artículo 9.2.21. Altura máxima. 131
Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima. 131
Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura. 132
Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso. 133
Artículo 9.2.25. Planta. 133
Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable. 134
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Y SEGURIDAD. 134
Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios. 134
Artículo 9.3.1. Definición. 134
Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad. 134
Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo. 134
Artículo 9.3.4. Local exterior. 134
Artículo 9.3.5. Piezas habitables. 134
Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación. 134
Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos. 135
Artículo 9.3.8. Patios. 135
Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios. 136
Artículo 9.3.9. Definición y aplicación. 136
Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable. 136
Artículo 9.3.11. Energía eléctrica. 136
Artículo 9.3.12. Gas energético. 136
Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas 136
Artículo 9.3.14. Telefonía. 137
Artículo 9.3.15. Radio y televisión. 137
Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones. 137
Artículo 9.3.17. Servicios postales. 137
Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales. 137
Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales. 137
Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores. 137
Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos. 138
Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial. 138
Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores. 139
Sección 3. Dotación de aparcamientos. 139
Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento. 139
Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento. 140
Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes. 140
4. Plataforma de entrada a los garajes: En el acceso directo desde la vía pública, los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4 %. 140
Artículo 9.3.27. Altura libre de piso. 140
Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas. 140
Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios. 141
Artículo 9.3.29. Definición. 141
Artículo 9.3.30. Accesos exteriores. 141
Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios. 141
Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad. 141
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA. 141
Artículo 9.4.1. Definición y aplicación. 141
Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales. 142
Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada. 142
Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares. 143
Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes. 143
Artículo 9.4.6. Elementos salientes. 143
Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes. 143
Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates. 144
Artículo 9.4.9. Medianerías. 144
Artículo 9.4.10. Cerramientos. 144
TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. 145
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES 145
Sección 1. Objeto y desarrollo. 145
Artículo 10.1.1. Objeto. 145
Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos. 145
Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos. 145
Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local. 146
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL. 146
Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados. 146
Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda. 148
Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior. 148
Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior. 148
Artículo 10.2.5. Altura de los techos. 148
Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas. 148
Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda. 148
CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO. 149
Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados. 149
Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores. 150
Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería. 150
Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas. 151
Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero. 152
Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos. 152
CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO. 153
Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados. 153
Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos. 153
CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL. 153
Sección 1. Usos pormenorizados industriales. 153
Artículo 10.5.1. Definición y clases. 153
Artículo 10.5.2. Desarrollo. 155
Sección 2. Condiciones particulares. 156

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 10.5.3. Circulación interior. 156
Artículo 10.5.4. Servicio de aseos. 156
Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga. 156
Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados". 156
Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio. 156
CAPITULO 6. USO DOTACIONAL. 157
Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados. 157
Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos. 159
Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo. 160
Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo. 160
Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS. 161
Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos. 161
Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres. 161
CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. 162
Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados. 162
Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas. 163
TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN. 164
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 164
Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación. 164
CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO. 164
Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales. 164
Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público. 165
Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada. 165
Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados. 165
Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos. 166
Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas. 166
Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado. 167
Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos. 167
Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario. 168
Artículo 11.2.10. Trazado en alzado. 168
Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias. 168
CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 169
Artículo 11.3.1. Condiciones Generales. 169
Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización. 169
Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines. 170
Artículo 11.3.4. Sistema de riego. 170
Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras. 170
Artículo 11.3.6. Plantación y siembra. 171
Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines. 171
CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO. 171
Artículo 11.4.1. Condiciones generales. 171
Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles. 171
Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos. 171
CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO TRADICIONAL. 172
Artículo 11.5.1. Aplicación. 172
Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Tradicional. 172
Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras. 172
CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS. 172
Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes. 172
Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable. 172
Artículo 11.6.3. Red de saneamiento. 173
Artículo 11.6.4. Alumbrado público. 174
Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica. 174
Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones. 175
Artículo 11.6.7. Red de riego. 176
Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos. 176
Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos. 176
TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL. 177
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 177
Sección 1. Aspectos generales. 177
Artículo 12.1.1. Contenido y alcance. 177
Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio. .. 177
Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio. 178
Artículo 12.1.4. Medios administrativos. 178
Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal. 178
Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados. 179
Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación. 179
Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria. 180
Artículo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación. 180
Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad. 181
Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos. 181
Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados. 181
Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio. 181

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 12.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos. 182
Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos. 183
Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos. 183
Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación. 183
Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo. 184
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES. 184
Sección 1. Ámbito. 184
Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles. 184
Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A). 184
Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación. 184
Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación. 185
Artículo 12.2.4. Condiciones de uso. 185
Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B). 185
Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación. 185
Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación. 185
Artículo 12.2.7. Condiciones de uso. 186
Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C). 186
Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación. 186
Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación. 186
Artículo 12.2.10. Condiciones de uso. 187
Sección 5. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural. 187
Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación. 187
Artículo 12.2.12. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural. 187
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS EN EL CASCO TRADICIONAL. 188
Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos. 188
Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación. 188
Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados. 188
Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados. 189
Sección 2. Protección del paisaje urbano. 189
Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano. 189
Artículo 12.3.5. Publicidad exterior. 189
Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano. 190

TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO. 191
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES. 191
Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada. 191
Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación. 191
Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior. 192
Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto. 192
Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas 192
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *CASCO TRADICIONAL (CT)*. 192
Artículo 13.2.1. Definición y ámbito. 192
Artículo 13.2.2. Condiciones de uso. 193
Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas. 193
Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación. 193
Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación. 194
Artículo 13.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 195
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EXTENSIÓN DE MANZANA CERRADA (MD)*. 197
Artículo 13.3.1. Definición y ámbito. 197
Artículo 13.3.2. Condiciones de uso. 197
Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas. 197
Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación. 197
Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación. 198
Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 198
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ADOSADA (AD)*. 200
Artículo 13.4.1. Definición y ámbito. 200
Artículo 13.4.2. Condiciones de uso. 200
Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas. 200
Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación. 200
Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación. 201
Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 201
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDÍN (CJ)*. 202
Artículo 13.5.1. Definición y ámbito. 202
Artículo 13.5.2. Condiciones de uso. 202
Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas. 203
Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación. 203
Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación. 203

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas, volúmenes y espacios libres de parcela. 204
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *TERCIARIO Y SERVICIOS (T)*. 205
Artículo 13.6.1. Definición y ámbito. 205
Artículo 13.6.2. Condiciones de uso. 205
Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas. 205
Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación. 205
Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación. 206
Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 206
CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *INDUSTRIAL (I)*. 206
Artículo 13.7.1. Definición y ámbito. 206
Artículo 13.7.2. Condiciones de uso. 207
Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas. 207
Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación. 207
Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación. 208
Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 208
CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS*. 209
Artículo 13.8.1. Definición y ámbito. 209
Artículo 13.8.2. Condiciones de uso. 209
Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas. 210
Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación. 210
Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación. 210
Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes. 211
CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE *PLANEAMIENTO INCORPORADO (PI)*. 211
Artículo 13.9.1. Definición y ámbito. 211
Artículo 13.9.2. Condiciones de uso. 212
Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas. 212
Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes. 212
CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 212
Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado. 212
Artículo 13.10.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado. 212
Artículo 13.10.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada. 213
Artículo 13.10.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado. 213
Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado. 214
Artículo 13.10.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización. 214
Artículo 13.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado. 214
CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. 215
Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable. 215
Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada. 215
Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado. 215
TÍTULO 14. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE. 218
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES Y ALCANCE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE. 218
Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable. 218
CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. 219
Sección 1. Definición de los tipos de edificios, construcciones, instalaciones y alcance de las condiciones generales de implantación. 219
Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales. 219
Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación. 219
Sección 2. Desglose pormenorizado de los tipos de edificios, construcciones e instalaciones y condiciones de implantación. 219
Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación. 219
Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas. 221
Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria. 222
Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. 223
Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas. 224
Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas. 224

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios. 225
Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural. 225
Sección 3. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios. 227
Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios. 227
Sección 4. Obras en edificios existentes 229
Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes. 229
CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL. 230
Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 230
Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr. 230
Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr). 230
CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO. 231
Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal. 231
DISPOSICIONES TRANSITORIAS. 232
ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU. 232
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. 232
ÚNICA. 232
PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO. 233

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

PARTE-A. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y VIGENCIA.

Artículo 1.1.1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El objeto del Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) de *Castilblanco de los Arroyos* es la revisión con adaptación completa a la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía* (en adelante LOUA), del planeamiento general vigente. Las presentes Normas Urbanísticas (en lo sucesivo NNUU), son parte integrante del PGOU, tienen naturaleza jurídica reglamentaria con el contenido y alcance atribuido a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente, constituida por la citada LOUA, y por el *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo*.

2. El PGOU es el instrumento de ordenación integral del término municipal de *Castilblanco de los Arroyos*, define los elementos básicos de la estructura general de su territorio, clasifica el suelo estableciendo su régimen jurídico y contiene las normas para la organización de su desarrollo, gestión y ejecución.

3. El presente documento de PGOU, sustituye plenamente al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por: Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de 27 de junio de 1985 (publicación en BOP de 21-11-1985); y a la Adaptación Parcial a la LOUA de dicho Plan, pendiente de aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Dicho planeamiento general anterior,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA.

Artículo 1.1.2. Vigencia e innovación del Plan.

1. El PGOU tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación de su aprobación definitiva, mientras no se apruebe la revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

2. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El PGOU podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión (integral o parcial) o mediante su modificación. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.3. Efectos.

El PGOU y los instrumentos que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por el artículo 41 de la LOUA, serán públicos, ejecutivos y obligatorios.

La entrada en vigor del PGOU conlleva los siguientes efectos:

1. Publicidad: Lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado, que a tal efecto estará a disposición del público en los locales que el Ayuntamiento determine, así como a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación y obtenerla, todo ello de conformidad con los derechos de información reconocidos en la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

2. Ejecutoriedad: Implica por un lado la facultad de emprender la realización de todos los instrumentos, proyectos y demás actuaciones previstas para su desarrollo, y en general la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el PGOU, en todo lo que sea necesario para el pleno cumplimiento de sus determinaciones.

3. Obligatoriedad: Significa el deber, legalmente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto para los distintos órganos de la Administración Pública como para los particulares.

4. Legitimación de expropiaciones: La aprobación del PGOU, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 1.1.4. Revisión y Modificación.

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración substancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ordenación estructural del término municipal.
e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente PGOU.

3. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del PGOU, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.

4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este PGOU en sus respectivos ámbitos.
b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.
c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
g) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben individualmente o como consecuencia de la formulación de Planes Especiales de Protección.

5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA.

Artículo 1.1.5. Documentación del PGOU: Contenido y valor de sus elementos.

El instrumento de planeamiento constituido por el PGOU de *Castilblanco de los Arroyos* está integrado por los siguientes documentos:

1. Documento I: MEMORIA: Es el instrumento para lo interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan. Se compone de dos Partes:

Parte I-A: MEMORIA DE INFORMACIÓN: Contiene la información y el diagnóstico que ha servido de base para establecer los objetivos y criterios generales.

Parte I-B: MEMORIA DE ORDENACIÓN: Contiene la justificación de las determinaciones y parámetros básicos de la ordenación adoptada por el Plan.

Estudios complementarios: Documentación con el objeto del estudio detallado de aspectos sectoriales del Plan en materia ambiental, riesgo de inundación y similares, y que justifican adicionalmente las propuestas en dichas materias:

-Estudio de Impacto Ambiental: Documento complementario, redactado y tramitado simultáneamente al PGOU, a efectos de dar cumplimiento al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la *Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. En aplicación de dicha legislación, las medidas correctoras previstas en el propio EsIA o en

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

la Declaración de Impacto Ambiental, tendrán carácter normativo vinculante.

-Estudio de inundabilidad: Analiza el riesgo de inundación de los cauces implicados en la ordenación del Plan.

2. Documento II: NORMAS URBANÍSTICAS: Las presentes Normas Urbanísticas, constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las diferentes categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. En base al artículo 10 de la LOUA, las presentes NNUU diferencian en su contenido los artículos que corresponden a la "ordenación estructural", de los de la "ordenación pormenorizada", y los que dentro de ésta última, por su naturaleza, pueden ser desarrollados mediante "Ordenanzas Municipales" de régimen local, mediante la indicación (OM) en el nombre del artículo o sección. Las Normas Urbanísticas se componen de tres partes:

Parte II-A: Normas Urbanísticas de carácter estructural.
Parte II-B: Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado.
Parte II-C: Fichas de actuaciones de desarrollo del Plan.

3. Documento III: PROTECCIÓN Y CATÁLOGO: Analiza el patrimonio histórico existente en el municipio, y las propuestas de ordenación en dicha materia, así como los elementos inventariados por su interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paisajístico. En las fichas se regulan las categorías de protección y el tipo de intervenciones admitidas, en coordinación con las determinaciones graficas de los Planos de Ordenación y Protección y las presentes NNUU. Se compone de tres partes:

Parte III-A: Memoria de Protección y Catálogo.
Parte III-B: Fichas de Catálogo.
Parte III-C: Planos de Protección y Catálogo.

4. Documento IV: PLANOS: Reflejan gráficamente el estado previo y la ordenación propuesta por el Plan. Consta de dos partes:

Parte IV-A: PLANOS DE INFORMACIÓN: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente el estado de cada tipo de suelo, los datos de partida de territorio y de núcleo que han orientado las propuestas del Plan.

Parte IV-B: PLANOS DE ORDENACIÓN: Tienen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación integral del territorio municipal establecida por el PGOU.

5. RESUMEN EJECUTIVO: La documentación del PGOU incluye un "resumen ejecutivo", con el contenido de síntesis de objetivos y finalidades del Plan con el objetivo de facilitar su difusión y la participación, y demás aspectos previstos en el artículo 19.3 de la LOUA.

6. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas de cualquiera de los documentos de ordenación (documentos I-B, II, III y IV-B), que pudiesen aparecer en contradicción con los documentos de carácter informativo, se considerará que prevalecen sobre éstos últimos.

Artículo 1.1.6. Interpretación.

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

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

4. Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.

6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.1.7. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrán de ponderarse los siguientes aspectos:

a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del PGOU atendiendo a su desarrollo previsible, de acuerdo con la programación del mismo.
b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
c) Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

a) Solicitud por el interesado incorporando el reconocimiento de la potestad del Ayuntamiento de declarar la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
b) La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante el Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.8. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 34.b) y Disposición Adicional Primera de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad o la aprobación definitiva del presente Plan que resultaren disconformes con las determinaciones por él establecidas sobre calificación, tipología o condiciones de edificación o alineación, serán consideradas como fuera de ordenación de carácter sustantivo.

No obstante el presente Plan diferencia en el régimen de fuera de ordenación sustantivo los siguientes niveles de intensidad:

a) *Fuera de ordenación integral*: Incompatibilidad total, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación integra respecto a las determinaciones de este Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) *Fuera de ordenación parcial*: Incompatibilidad parcial, correspondiente a las situaciones de fuera de ordenación toleradas, hasta que se produzca solicitud de rehabilitación integral del inmueble, o de nueva edificación.

La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de *fuera de ordenación formal*, también denominado *"fuera de ordenanza"*.

2. Régimen de de la situación de *fuera de ordenación integral*.

a) Definición: Tienen la consideración de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total, aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad radical o absoluta con las determinaciones de este Plan por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a1) En los casos en los que las edificaciones o instalaciones se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras. No obstante, no se integran en este régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, los supuestos en los que la previsión de una corrección de alineación pública no afecte a la edificación implantada en la parcela.

a2) En los casos en los que se encontrase la edificación o parcela destinada a una actividad considerada incompatible con el modelo territorial o bien con el medio urbano conforme a la regulación establecida en el artículo 4.2.5. de estas Normas.

a3) En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, alineación o altura determinados por el presente Plan.

b) Intervenciones: El régimen de *fuera de ordenación integral* determina que en los edificios, construcciones e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

c) Usos: Se tolerarán la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidos por la legislación medioambiental. No obstante, en el régimen de *fuera de ordenación integral*, las edificaciones existentes en buen estado y que se encuentren construidas de conformidad con las previsiones del planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos no molestos siempre que la actividad tenga carácter provisional, no perjudique los plazos de ejecución y para su puesta en funcionamiento no se precise ejecutor obras de reforma; admitiéndose excepcionalmente las de acondicionamiento en todo caso sometidas o previa renuncio del mayor valor de expropiación.

3. Régimen de *fuera de ordenación parcial*.

a) Definición: Se considerarán en régimen de *fuera de ordenación parcial* los edificios que presenten una disconformidad parcial con el uso admitido o con los parámetros de altura, ocupación, edificabilidad o parcela mínima establecidos por este PGOU en las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanzas del Título 13 de estas NNUU

b) Intervenciones: Con carácter ordinario, en el régimen de *fuera de ordenación parcial*, se podrán autorizar en los edificios y construcciones, además de las intervenciones de mera conservación y consolidación, así como instalación de ascensores, las obras de acondicionamiento (mejora de habitabilidad y accesibilidad) que no supongan reforma o generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Se admitirán asimismo las obras de rehabilitación destinadas o la mejora y redistribución interior de la edificación (sin superar en su alcance el nivel de la reforma menor definido en el artículo 9.1.3 de estas Normas) siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. Quedan excluidas las obras que impliquen sustitución de elementos estructurales, admitiéndose reparaciones parciales de dichos elementos que no sobrepasen el 10 % de la superficie edificada del inmueble.
Si la disconformidad lo es exclusivamente con el cumplimiento de la parcela mínima establecida en las normas particulares de la zona de ordenanza en que se localizaren podrán admitirse las obras de reforma parcial, e incluso las de ampliación, si se respetan el resto de condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas de aplicación exigibles en cada coso.

c) Usos: Se tolerará la continuidad de los usos existentes a los que se destina la edificación al tiempo de la entrada en vigor del PGOU, sin

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las condiciones de corrección de impacto establecidas por la legislación medioambiental.

En los edificios y construcciones sometidos al régimen de fuera de ordenación parcial podrán autorizarse nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por este Plan, pudiendo incluso realizarse obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación que pudiera generar el cambio de uso.

4. Régimen de las *actividades incompatibles con el modelo urbano y otras molestas*.

Conforme al número 2 de este precepto, aquellos usos y actividades que sean incompatibles con el modelo urbano o territorial quedarán en régimen de fuera de ordenación de incompatibilidad total, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación y reparación previstas en el número 2.

Igual régimen se aplicará a aquellas actividades insalubres y molestas que localizadas en suelo urbano o urbanizable resulten incompatibles con la calificación urbanística establecida por este Plan y no puedan ser objeto de medidas de corrección de sus impactos ambientales.

No obstante, si pueden ser objeto de estas medidas de corrección les será aplicable el régimen de *fuera de ordenación parcial* previsto en el número 3.

5. En aquellos ámbitos de reforma interior o de actuaciones asistemáticas del suelo urbano no consolidado en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas y las edificaciones o usos existentes resulten incompatibles con las nuevas determinaciones del planeamiento, se permitirá, hasta tanto no se inicie la fase de ejecución urbanística, el normal desenvolvimiento de la actividad existente, pudiendo realizarse en las edificaciones obras de conservación y consolidación, e incluso los de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

6. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga al régimen de fuera de ordenación parcial del apartado 3 de este artículo, los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de fuera de ordenación parcial en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización o declaración de compatibilidad, y el cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados a cada una de las clases de suelo en la que se integren.

7. Tendrán la consideración de *fuera de ordenación formal* o *fuera de ordenanzas*, las partes de los edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con los condiciones genéricas de las NNUU u ordenanzas municipales que las desarrollen, en determinaciones de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen los alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos singulares disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes NNUU.

8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas establecidas en el artículo 1.1.9 siguiente.

9. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las NNUU, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y lo mejora del patrimonio urbano edificado con anterioridad, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

Artículo 1.1.9. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Can carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación legal de *fuera de ordenación* será de aplicación lo dispuesto en el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Las edificaciones que no se ajusten al presente PGOU, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

3. Igualmente estarán sometidas a dicho régimen las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A tal efecto, las personas titulares de estas edificaciones, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos de asimilación a las edificaciones con licencia antes citados.

4. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el presente PGOU en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la LOUA. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha LOUA, el presente PGOU considera totalmente incompatibles con su ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riegos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente a la autorización de las obras admisibles.

5. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y el presente PGOU. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Artículo 1.1.10. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

1. Can carácter general, para las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable en situación de *asimilado al régimen de fuera de ordenación* será de aplicación lo dispuesto en el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

2. Las edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de reconocimiento de la situación de "asimilado al régimen de fuera de ordenación", siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

3. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b). En los casos de dominios públicos no deslindados o áreas de riesgos previsibles no delimitadas con precisión por el presente PGOU, se deberá proceder a su delimitación precisa en cada caso concreto, previamente al reconocimiento de la situación de "asimilado al régimen de fuera de ordenación", o en el marco del procedimiento.

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este PGOU, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en las presentes NNUU y el *Decreto 2/2012*, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. Dichos tipos de obras los podrá concretar el Ayuntamiento mediante Ordenanza espacial y, en su defecto serán de aplicación las *Normas Directoras* en dicha materia, establecidas por la *Orden de 5 de marzo de 2012*.

5. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

6. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

7. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en las presentes NNUU (Sección 6 del Capítulo 3, del Título 7) y *Decreto 2/2012*. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la LOUA.

8. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Sección 1. Clases de suelo.

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

1. El PGOU de *Castilblanco de los Arroyos,* clasifica el término municipal, en *suelo urbano*, *suelo urbanizable y suelo no urbanizable*. La clasificación se delimita físicamente en el Plano o.1 para todo el término municipal, y en los Planos o.3a.b.c para el núcleo urbano.

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

3. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Sección 2. Contenido general del derecho de propiedad.

Artículo 2.1.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 2.1.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este PGOU y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

Artículo 2.1.4. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente PGOU, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la limitación de la utilización permitida por el presente PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos 1 y 2 anteriores, cuando el presente PGOU no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público, y cuando lo precise, corresponderá a quien corresponda el aprovechamiento del suelo vinculado a éste.

4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento, conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente a los bienes de dominio público se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Es compatible la existencia de suelo calificado de uso público, con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento o los que establezca el PGOU o sus instrumentos de desarrollo. El Ayuntamiento podrá determinar el carácter de servicio público o patrimonial del subsuelo, en función de las condiciones más aconsejables para su utilización y gestión como uso de interés público.

b) En caso de optar por la definición del subsuelo, para la ubicación de usos admitidos por el planeamiento, como bien patrimonial, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento previsto en la *Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía,* y *Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*, y se establecerá el de propiedad horizontal, junto al suelo de uso público.

c) Las administraciones titulares de los suelos de dominio público, dentro del marco jurídico correspondiente, podrán hacer concesiones temporales de su subsuelo con destino a los usos establecidos por el planeamiento, siempre que ello no reste funcionalidad el espacio público o dotación pública previstos en dicho suelo. En estos casos, el concesionario del subsuelo vendrá obligado a tolerar el trazado y mantenimiento de infraestructuras públicas necesarias y la integración de los restos arqueológicos existentes se así se estableciera en la intervención arqueológica.

Artículo 2.1.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos: El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran, sean éstos patrimoniales, culturales, naturales o cualquiera otros, en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Sección 3. Régimen del suelo urbano.

Artículo 2.1.6. Definición y categorías.

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

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del PGOU, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir. En el caso del *suministro de energía eléctrica en baja tensión* se entenderá que el servicio tiene las características *adecuadas*, cuando las necesidades de nueva extensión de red necesarias para atender a nuevos suministros o ampliación de los existentes sea inferior a los 100 kW, cuyo coste de extensión es obligación sufragarlo la empresa eléctrica distribuidora de la zona, en aplicación del apartado 3 del artículo 9 del *Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica*.

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

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

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

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

b) *Suelo urbano no consolidado* (*SUrnc*): Integrado por los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 45.2.B) de la LOUA.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

reflejará en los textos refundidos o actualizados que del PGOU se realicen y en los que, como justificación, se enumerarán los actos de aprobación de los instrumentos urbanísticos, publicación, y actas de recepción, como la causa de su reconocimiento, no constituyendo en ningún caso, estos meros actos de reconocimiento de desarrollo del Plan, innovación del mismo.

Artículo 2.1.7. Régimen del suelo urbano consolidado.

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

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

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

4. En el caso de que las parcelas de suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral.

Artículo 2.1.8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

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

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

requerida para el establecimiento del sistema.

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

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

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

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

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

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal definitiva, y cuando así proceda, conforme a estas Normas o convenios urbanísticos, con posterioridad a dicha recepción.

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

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

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

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

Artículo 2.1.9. Condición de solar.

A los efectos de este PGOU, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano, o urbanizable ordenado ya transformado por urbanización, cesión y equidistribución conforme al PGOU, que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, o por espacios libres públicos, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista. En el caso del servicio de energía eléctrica, se entenderá potencia suficiente hasta el límite de extensión que debe ser sufragado por la compañía distribuidora, según se establece en el apartado 1.a) del artículo 2.1.6. de las presentes NNUU.
c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
d) Alumbrado público.
e) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento, estableciéndolo en la regulación del Título 11 de las presentes NNUU o mediante Ordenanza específica; o bien lo establezca la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 4. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 2.1.10. Definición y categorías.

1. Integran el *suelo urbanizable (SUz)*, los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase, por estimarlos aptos y los más idóneos para absorber las

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

necesidades de crecimientos previstas de acuerdo con el artículo del artículo 47 de la LOUA.

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

a) *Suelo urbanizable ordenado (SUzo)*: Integrado por los terrenos que forman parte de Sectores clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento general anterior, y cuentan con la ordenación detallada, por haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector. Asimismo se adscribirán a esta categoría, cualquiera de los nuevos sectores previstos, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

b) *Suelo urbanizable sectorizado (SUzs)*: Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles al horizonte de programación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, que delimita los Sectores en los Planos de Ordenación o-3a-b-c, y fija las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación, mediante los correspondientes Planes Parciales.

c) *Suelo urbanizable no sectorizado (SUzns)*: Integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, delimitados para atender demandas a largo plazo o de oportunidad, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. El desarrollo de estos suelos requerirá la previa formulación de un Plan de Sectorización, para su cambio a la categoría de urbanizable sectorizado. En tanto no sea formulado el Plan de Sectorización el régimen de estos suelos será el correspondiente al suelo no urbanizable de la categoría que se indica en la Ficha de desarrollo de cada área de SUzns.

Artículo 2.1.11. Estatuto de propiedad del suelo urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.1.12. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras no cuenten con Plan de Sectorización, los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado estarán sometidos al régimen del artículo 53 de la LOUA. Cuando sean sectorizados, les será aplicable el régimen del artículo 2.1.13 siguiente.

Artículo 2.1.13. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

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

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

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

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

Artículo 2.1.14. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

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

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

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

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

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a titulares de sistemas generales exteriores, o propietarios de sectores en situación deficitaria en sus derechos a de aprovechamiento subjetivo.

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

4. Salvo para la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de urbanización y de Reparcelación.

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

Sección 5. Régimen general del suelo no urbanizable.

Artículo 2.1.15. Definición y categorías.

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

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

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

a) *Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l)*: Se incluyen en esta subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección, aquéllos terrenos en los que concurren los criterios de los apartados a) y b) del artículo 46.1 de la LOUA. El PGOU adscribe a esta categoría en el municipio los suelos en los que la legislación sectorial que les afecta, determina expresamente su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección, tales como espacios naturales, hábitats naturales o lugares de interés comunitario, las vías pecuarias, montes públicos, cauces públicos que discurren por SNU y el patrimonio histórico

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

declarado en el medio rural. Asimismo, en las Normas se articula con carácter *superpuesto* y prevalente, las protecciones derivadas de las legislaciones sectoriales específicas con incidencia en el municipio, cuya delimitación física se contiene en el Plano de Ordenación o.2, y su regulación normativa se integra en el Título 5 de estas NNUU.

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

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

Artículo 2.1.16. Régimen general de la propiedad en suelo no urbanizable.

1. El *suelo no urbanizable* queda sometido al régimen general de derechos y deberes de los artículos 50 a 52 de la LOUA y, en desarrollo de dicho régimen general, a las condiciones reguladas en la presente Sección y en los Títulos 5, 6 y 14, en función de las condiciones que se establecen para concreción en el municipio de las protecciones de la legislación sectorial, así como las condiciones para cada una de las categorías de SNU del presente PGOU.

2. Además será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), en orden a la protección desde determinaciones estrictamente urbanísticas, los valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, productivos o históricos existentes en dichos terrenos.

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

A) Facultades:

a) Realizar los actos de usos y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

B) Deberes.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
c) Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran, sean éstos patrimoniales, culturales, naturales o cualesquiera otros, en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental o patrimonial, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se realizarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO Y DE LA VIVIENDA.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS GENERALES E NSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Artículo 3.1.1. Criterios y objetivos generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente PGOU tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

3. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
d) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

los distintos tipos de promoción.
e) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
f) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

4. El presente Plan establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección u otros tipos de promoción a precio tasado.
d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

5. Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
e) La sustitución del sistema de compensación por el de cooperación o de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos en esta materia sintetizados en el artículo 3.1.1, este PGOU y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
b) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
c) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Artículo 3.2.1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1. El Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*, de acuerdo con lo dispuesto en el *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía*, elaborará un *Plan Municipal de Vivienda y Suelo*, en el plazo prevista en la Disposición final 2ª de la citada Ley, coordinado con las previsiones del presente PGOU, y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el *Plan Andaluz de Vivienda y Suelo*.

2. Las determinaciones del *Plan Municipal de Vivienda y Suelo* se ajustará como mínimo a lo dispuesto en el artículo 13 de la *Ley 1/2010*.

CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Sección 1. El patrimonio municipal de suelo.

Artículo 3.3.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el *Patrimonio Municipal de Suelo* (PMS) con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
b) Facilitar la ejecución del presente PGOU y del planeamiento que lo desarrolle.
c) Incidir en los precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo 3.1.1 para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
e) Coadyuvar a la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de las privadas, dirigidas a la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y del patrimonio cultural y natural del municipio.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

3. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos de los restantes tipos de patrimonio local enumerados en el artículo 50 de la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía*.

4. El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.3.2. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este PGOU, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente PGOU para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

Artículo 3.3.3. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

-Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
-Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
-Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
-Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas a efectos de no generar segregación social.
-Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar motivadamente otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento. A tal efecto, se entenderá de interés público cualquier destino por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo, a sistemas dotacionales, de viario, servicios e infraestructuras, así como aquéllos susceptibles de ser declarados de interés público de acuerdo con los procedimientos de la LOUA y del presente Plan.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

3. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, se destinarán a:
a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de las actuaciones de iniciativa pública previstas en el PGOU o en desarrollo del mismo.
c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación, rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, y de reurbanización o mejora del viario e infraestructuras existentes.
d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo dispuesto en el presente PGOU o en el planeamiento que lo desarrolle, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, las actuaciones de reurbanización o mejora del viario, de espacios libres e infraestructuras existentes, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local.
b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Artículo 3.3.4. Actuaciones de mejora de la ciudad consolidada susceptibles de financiación con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo.

1. A los efectos del artículo 75.2.d) de la LOUA se consideran zonas degradadas de la ciudad consolidada que precisan la ejecución de actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación las siguientes:

a) Las actuaciones de mejora de viario (Mv) y de mejora de espacios libres (Me), identificadas en el Plano de Ordenación o.7a-b, o que con similares criterios puedan delimitarse en el futuro por circunstancias sobrevenidas.
b) Las actuaciones de mejora de infraestructuras en suelo urbano consolidado identificadas por el PGOU o que puedan delimitarse durante la vigencia por razones sobrevenidas similares.
c) Las actuaciones de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado de las zonas "Casco Tradicional CT" y "Extensión Manzana Cerrada MC", así como en inmuebles catalogados, y el patrimonio histórico-arqueológico que puede ser objeto de conservación e integración, según la identificación y el orden de prioridades del PGOU.

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior:

a) Las que se puedan incorporar en Programas públicos de rehabilitación de otros barrios o zonas de la ciudad consolidada o de fomento de actuaciones privadas de la misma finalidad.

b) Los ámbitos de suelo urbano consolidado afectados por las modificaciones del régimen de movilidad y accesibilidad.

3. Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que pueden destinarse a estos fines el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del mismo.

Sección 2. Instrumentos adicionales de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.3.5. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Reservas municipales de terrenos: Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. En ejecución del presente PGOU el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable, sin en ningún supuesto mermar, alterar o deteriorar sus valores patrimoniales, históricos, paisajísticos y medioambientales, etc.
c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
2. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en el apartado anterior se formulará por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución, y comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

3. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

4. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LOUA. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

5. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.3.6. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y artículos 287, 288 y 289 del *Real Decreto Legislativo 1/1992*.

Artículo 3.3.7. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

7. Procedimiento para la delimitación de las *Áreas de Tanteo y Retracto*.

a) La delimitación de las áreas a que se refiere este artículo podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente PGOU o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

b) En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

c) En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

8. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 4. CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.4.1. Sobre el carácter de las determinaciones.

Son determinaciones de la ordenación estructural del PGOU a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a) La reserva mínima de vivienda protegida establecida en cada ámbito de desarrollo.

b) La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas mínimos que de esta calificación se hace en Fichas de ámbitos de desarrollo incluidas en la Parte C de las presentes NNUU correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 3.4.2. La calificación de viviendas protegidas.

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

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

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

4. En los Proyectos de Reparcelación se hará constar expresamente la calificación de vivienda protegida establecida por el planeamiento.

Artículo 3.4.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

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

a) Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 3.4.4. Planes Especiales para la calificación de vivienda protegida.

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

Artículo 3.4.5. Cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

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

2. A la vista de la capacidad estructural acreditada de las dotaciones y servicios existentes, y como medida de fomento, se establece que el parámetro total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las Fichas de normativa de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 10% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes Fichas, para diversificar la oferta de tamaño medio de vivienda establecida con carácter general en dichas Fichas en 100 a 110 m2c/viv. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final pudiera situar al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la LOUA. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida, sino sólo reajuste de densidad de viviendas para en la misma superficie edificable, poder establecer viviendas de tamaño más reducido para colectivos con necesidades especiales (familias monoparentales, mayores, mujeres, jóvenes, etc).

Artículo 3.4.6. Vinculación de la calificación de viviendas protegidas.

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

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

3. La alteración de localización de viviendas sometidas a algún régimen de protección podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, y acreditarse la mejora de la ubicación propuesta en relación a los criterios de ubicación de este tipo de viviendas del artículo 3.4.3.

Artículo 3.4.7. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas.

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

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA, así como en base al cumplimiento de las previsiones del *Plan Municipal de Vivienda y Suelo*, para garantizar en todo momento que queden satisfechas las necesidades acreditadas por la evolución de las peticiones en el *Registro de Demandantes*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS Y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Sección 1. Sistemas generales.

Artículo 4.1.1. Definición y clases de sistemas generales.

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

2. El PGOU diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

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

Artículo 4.1.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. El PGOU, en la integración de los contenidos propios de ordenación pormenorizada y las que establezca el planeamiento de desarrollo, complementará la estructura territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante la definición en los sistemas locales, que forman parte de la ordenación pormenorizada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura territorial y urbana establecida en el PGOU, complementado, con los criterios de agrupación y de coordinación establecidos, en su caso, la funcionalidad y niveles de servicio de los sistemas generales.

3. Los estándares que, en aplicación de los del artículo 17 de la LOUA, se establecen en el PGOU para las reservas mínimas de sistemas locales a establecer en instrumentos de desarrollo, y recomendaciones de ubicación, son directrices para la ordenación pormenorizada y no forman parte de la ordenación estructural, si bien su alteración por el planeamiento de desarrollo habrá de justificarse en una mejora para el interés público. Las ordenanzas detalladas de edificación de los mismos y su ubicación, respetando en su caso los parámetros generales de agrupación, coordinación y tamaños mínimos, forman parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 4.1.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

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

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

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

Artículo 4.1.4. Tipos de sistemas generales.

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

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

2. Sistemas generales de interés supramunicipal:

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

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

3. Sistemas generales de interés municipal:

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

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

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

Artículo 4.1.5. Desarrollo de los sistemas generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece directamente por el PGOU; no obstante podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista. No obstante, en el suelo urbanizable no sectorizado, desde el presente PGOU se establecen sólo aquéllos que desde esta escala de planificación se estiman imprescindibles para que los ámbitos de esta clase de suelo tengan la adecuada coherencia con éste para servir de soporte al desarrollo a largo plazo, correspondiendo al Plan de Sectorización, concretar los sistemas generales adicionales, coherentes con los usos

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

globales que proponga, así como con el mantenimiento de los estándares de calidad urbana del PGOU.

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

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de obras de edificación.

4. Los proyectos que desarrollen sistemas generales de interés supramunicipal, podrán ajustar las determinaciones del PGOU, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo, sino sólo reajuste de su delimitación manteniendo la superficie y el reajuste no afecte a ámbitos protegidos por el PGOU.

Sección 2. Regulación de cada clase de sistemas.

Artículo 4.1.6. Sistema general de comunicaciones.

El sistema general de comunicaciones está compuesto por la red de carreteras que discurren por el municipio, y la red de vías pecuarias, cuya localización y clasificación se determinan en los Planos de Ordenación o.1. y o.2, remitiéndose su regulación detallada a la legislación sectorial que les afecta y que se pormenoriza en el Título 5 de las presentes NNUU.

Artículo 4.1.7. Sistema general de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres está compuesto por los terrenos e instalaciones así identificados en los Planos de Ordenación o.4 y o.5a-b, destinados a usos de espacios libres con el contenido y definición establecido en los artículos 4.2.4 y 10.6.1 de estas NNUU.

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

a) Parques urbanos.
b) Recinto ferial.
c) Parque periurbano o rural.
d) Protección (de patrimonio, de riesgos o de infraestructuras)

3. El estándar de sistemas generales de espacios libres de parques urbanos resultante del modelo urbano del PGOU es de 7,99 m2 por habitante, y el mismo habrá de respetarse en las innovaciones y Planes de Sectorización.

4. Los espacios libres asociados a sistemas generales viarios, no forman parte de estándares de sistemas de espacios libres, sino que están destinados a la cualificación de las infraestructuras viarias a las que se asocian, así como para permitir usos complementarios como itinerarios peatonales, carril bici, ordenación de aparcamientos, evacuación de escorrentías al aire libre, y posible ampliación futura de dichas infraestructuras, pudiendo ordenarse detalladamente el destino de dichos espacios libres asociados en relación al viario en el que se integran, mediante Plan Especial y reajustarse pada adaptarse a la realidad física en los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que los definan.

Artículo 4.1.8. Sistema general de equipamientos.

El Sistema general de equipamientos (SGEQ) está compuesto por los terrenos, y las construcciones e instalaciones destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos básicos a los ciudadanos, que se señalan como tales en los Planos de Ordenación o.4 y o.5a-b y con la definición y contenido para cada uno de los usos establecida en los artículos 4.2.4 y 10.6.1. de estas NNUU, y que se desglosan en los siguientes:

a) Deportivo.
b) Educativo.
c) Servicios de interés público y social.

Artículo 4.1.9. Sistema general de servicios e infraestructuras.

1. Integran los sistemas generales de servicios urbanos (SGSI), todos los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la Administración Local, que se definen y enumeran en los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Integran el sistema general de infraestructuras los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y servicios de extinción de incendios.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO.

Sección 1. Clasificación general de los usos.

Artículo 4.2.1. Objeto.

La presente sección tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente PGOU adopta a los efectos de determinar el destino que se pretende desarrollar en ellos así como la regulación de las condiciones de implantación.

Artículo 4.2.2. Clases de usos.

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

A) Uso global y uso pormenorizado.

a) Uso global:

Es aquel destino urbanístico que de la forma más genérica caracteriza la ordenación de una zona del territorio (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Puede desagregarse en la ordenación pormenorizada en la relación de usos pormenorizados que se indican en el artículo 4.2.4.

b) Uso pormenorizado:

Es uso pormenorizado aquel destino concreto que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcelo, manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos su Ficha de desarrollo.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación, a la parcelo o manzana, y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles o alternativos.

B) Intensidad del uso pormenorizado.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

a) Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b) Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

C) Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es *"uso compatible"* aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como alternativo del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona pueden establecer las limitaciones de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, o el carácter de la zona, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes a la misma.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo, se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.

b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme a las mismas. No obstante en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.

d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en las diferentes categorías de esta clase de suelo, al que con carácter general se atribuyen usos agropecuarios y forestales, sin perjuicio de los sistemas territoriales que lo vertebran, así como de las implantaciones que mediante actuaciones de interés público pudieran autorizarse.

3. *Uso prohibido* es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el uso principal determinado o los compatibles en la zona.

b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.

4. *Usos públicos* son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público, o de prestación complementaria del mismo mediante dotaciones y servicios de uso público y titularidad privada.

5. *Usos privados* son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 4.2.4. Usos globales y marco general de desagregación.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en los usos pormenorizados que se indican en los apartados siguientes o los acreditadamente asimilables en los instrumentos de desarrollo, en los términos y condiciones detalladas que se regulan en el Título 10 de estas NNUU:

1.1. Usos privados:

A) Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar.
b) Vivienda plurifamiliar.

c) Vivienda protegida: En cualquiera de los usos a) y b) anteriores, para áreas de nuevo desarrollo, El PGOU identifica la calificación de "vivienda protegida", bien directamente, o bien asignando una proporción mínima para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.1.A)b) de la LOUA de establecer las *"disposiciones para*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública" es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 4 del Título 3 de estas NNUU, no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.

d) Otros alojamientos colectivos permanentes.

B) Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercial
b) Oficinas.
c) Hospedaje.
d) Recreativo-espectáculos.
e) Estación de servicio.

C) Turístico: Comprende todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación en materia de Turismo. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

a) Establecimientos hoteleros en todas las categorías reguladas en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros*.

b) Establecimientos de alojamiento turístico en todas las modalidades reguladas en la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía*.

D) Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

a) Industrias manufactureras.
b) Logística y almacenamiento.
c) Servicios empresariales cualificados.
d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
e) Taller doméstico.

1.2. Usos públicos:

A) Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos, que contribuyan al equilibrio ambiental. Dicho uso global puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

a) Equipamientos: Deportivo
Educativo
Servicios de interés público y social:

b) Servicios públicos.

c) Espacios libres: Parque urbano
Recinto ferial
Parque periurbano o rural
Protección
Plazas y jardines
Áreas de juego
Espacios libres asociados a red viaria

B) Uso de comunicaciones e infraestructuras.

1.3. Otros usos globales:

El marco clasificador de usos globales del núcleo urbano se completa con los usos globales del medio rural en el resto del territorio municipal, que por su propia clasificación como suelo no urbanizable, admite usos globales propios de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regula en los Títulos 5, 6 y 14 de estas NNUU.

A) Uso global agropecuario: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria, entendiendo por ello, la agricultura de secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, y la ganadería, así como las edificaciones anexas vinculadas a la actividad susceptibles de autorización, según el régimen del suelo no urbanizable de las presentes NNUU.

B) Uso global forestal: Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la explotación o conservación de los recursos forestales, en aplicación de los planes y legislación sectorial en dicha materia, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 4.2.5. Actividades incompatibles con el modelo territorial y con el medio urbano.

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:

a) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.

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

c) Técnicas de minería de fractura hidráulica (fracking).

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio, y por tanto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:

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

b) Instalaciones a la extracción, 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 amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

c) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).

d) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

e) Coquerías.

f) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a mil (1.000).

g) Fabricación y formulación de pesticidas.

h) Instalaciones de fabricación de explosivos.

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

j) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidas en el punto 1.a. anterior.

k) Implantación industrial de centrales de generación eléctrica excepto equipos generadores para la propia industria.

l) Instalaciones químicas integradas.

m) Plantas siderúrgicas integrales.

Artículo 4.2.6. Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales.

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en el de licencia de apertura de la actividad, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica de la siguiente normativa:

> *-Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.

2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la norma vigente sobre calidad del aire.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:

a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 4.2.5. de las Normas.
b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
e) Fabricación de aglomerados asfálticos.
f) Industrias agroalimentarias, tales como 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; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales y azucareras.
g) Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderado de la instalación, en Mcal/m2, superior a 200.
k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
l) Instalaciones para el trabajo de metales:
m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.
n) Instalaciones para lo construcción de material ferroviario.
o) Fabricación de vidrio.
p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
r) Fábricas de piensos compuestos.
s) Industria de aglomerado de corcho.
t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
x) Fabricación de fibras minerales artificiales.
y) Instalaciones de fabricación de explosivos.

Sección 2. Usos, densidades y edificabilidades globales.

Artículo 4.2.7. Determinaciones de ordenación estructural del núcleo urbano en materia de usos, densidades, y edificabilidades globales.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A)d) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbano y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el PGOU, que se concretan para cada ámbito en las Fichas de la Parte C de estas NNUU:

a) El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
b) La fijación de los umbrales del nivel de densidad de viviendas entre los que podrá oscilar la densidad específica a establecer por el planeamiento

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

3. De acuerdo con el artículo 10.1.A)e) de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, las siguientes, cuya concreción para cada área se realiza en las Fichas de las áreas de esta clase de suelo de la Parte C de estas NNUU:

a) Los usos globales incompatibles con esta clase de suelo.
b) Las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.
c) Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Artículo 4.2.8. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El PGOU determina en el Plano de Ordenación o.4, para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma, estableciendo mediante la calificación global, áreas urbanas homogéneas de usos globales, en base a parámetros comunes de niveles de densidad y edificabilidad globales.

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

3. Corresponde a la escala de ordenación pormenorizada ya establecida directamente desde el propio PGOU y sus NNUU y ordenanzas de edificación y uso del suelo, así como al planeamiento de desarrollo, establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 4.2.9. Alcance de la determinación de la densidad y edificabilidad máxima.

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

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

Artículo 4.2.10. Compatibilidad de usos globales y parámetros estructurales de pormenorización.

1. La calificación global determina el uso mayoritario del área a la que se refiere. No obstante dicho uso global podrá desagregarse en la ordenación pormenorizada directa del PGOU, o del planeamiento de desarrollo, en los tipos de usos regulados en el "Título 10 Normas Generales de Usos" de las presentes NNUU, con los siguientes límites de carácter estructural:

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

3. Compatibilidad general de los usos globales:

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

siguientes:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 25 % edificabilidad total.

-Industrial, sólo en las categorías de talleres artesanales y pequeña industria, talleres domésticos y servicios empresariales cualificados. Límite 15 % edificabilidad total.

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

-En el área de "Casco Tradicional CT", prevalecerán en todo caso las limitaciones de uso derivadas del régimen de protección del patrimonio catalogado.

b) Con el uso global terciario pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados aparte de cualquiera de los tipos de terciario del Título 10 de las presentes NNUU:

-Industrial en cualquiera de sus tipos salvo industria manufacturera. Límite 40 % de la edificabilidad total.

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

-Residencia permanente: Exclusivamente de guarda de las instalaciones.

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

c) Con el uso global turístico, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los usos de residencia turística o alojamiento turístico, de los previstos en la legislación sectorial en materia de Turismo enumerados en el Título 10 de las presentes NNUU:

-Terciarios en cualquiera de los tipos. Límite 40 % edificabilidad total.

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

-Alojamientos transitorios para personas con riesgo o en situación de exclusión social: Límite 20 % superficie zona.

-Residencias no asistenciales con servicios y dotaciones comunes, para mayores, para jóvenes u otros colectivos especiales: Límite 30% superficie zona.

d) Con el uso global industrial, pueden coexistir en situación de compatibilidad, los siguientes usos pormenorizados, aparte de cualquiera de los tipos de industrial del Título 10 de las presentes NNUU:

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

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

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

Sección 2. Condiciones de ordenación estructural del viario urbano.

Artículo 4.2.11. Viario urbano estructurante.

1. Como complemento de la red viaria territorial constituida por la red de carreteras, el PGOU establece una concreción de la jerarquía viaria del núcleo urbano, en la que forma parte de la ordenación estructural el "viario estructurante" identificado en el Plano de Ordenación o.9 Red Viaria.

2. Atendiendo a las características y tráfico del núcleo urbano se establecen las siguientes secciones mínimas del nuevo viario urbano estructurante:

-Viario estructurante 1: 15 m.
-Viario estructurante 2: 12 m.

3. El Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que afecten a viarios estructurantes, deberán respetar la sección total mínima establecida, pudiendo reajustar los componentes de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

acerado, espacio para arbolado, aparcamientos, carril bici incorporado, en su caso, desde los criterios de detalle propios de cada instrumento, de ubicación en el núcleo o de transición y enlace con viarios de otro carácter.

Sección 3. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 4.2.12. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA el PGOU establece como ordenación estructural, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable sectorizado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se realiza desde la escala de ordenación global del PGOU, a efectos de asignar a cada Sector el aprovechamiento objetivo, y establecer una equidistribución entre los Sectores y garantizar la gestión de los sistemas generales incluidos en los Sectores y los adscritos al área de reparto. Corresponde al planeamiento de desarrollo, en la escala de ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, establecer el desglose de dicho aprovechamiento objetivo que forma parte de la ordenación estructural, entre los diferentes usos pormenorizados y tipologías edificatorias que establezca esta escala detallada de ordenación, en base a sus propios coeficientes de ponderación, que habrán de respetar los criterios del PGOU, y tener en cuenta en la valoración de la ponderación entre sí, las diferentes repercusiones actualizadas de suelo urbanizado en el municipio para los parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con la evolución real de los precios, y en particular en la relación entre el uso de vivienda libre y protegida.

3. Los Planes de Sectorización, de jerarquía equiparable al PGOU a los efectos regulados en este artículo, podrán determinar libremente de forma justificada, los coeficientes de uso, tipología, de costes de implantación, en función de las circunstancias del mercado de suelo en el momento de su formulación y de los usos globales propuestos.

Artículo 4.2.13. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA integran la ordenación estructural:

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores y SG / m2	APROV. OBJETIVO (ua)	APROV. MEDIO
Ar- 5a	Uzo-2 / 34.860,00	14.989.80	0,430000
Ar-5b	Uzo-3 / 50.231,78	17.370,87	0,345814
Ar-6	Uz-1 / 100.626,53	65.407,24	0,650000
Ar-7	Uz-2 / 50.989,29	15.898,67	0,311804
Ar-8	Uz-3 / 37.324,72	22.394,83	0,600000
Ar-9	Uz-9 / 79.175,50	6.914,80	0,873350

2. La cuantificación y asignación de aprovechamiento para cada Sector, se establece en las Fichas de la Parte-C de estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 5. NORMAS SUPERPUESTAS DE PROTECCIÓN Y DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1. Objetivos generales de las normas superpuestas de protección.

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

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

Artículo 5.1.2. Carácter de las normas superpuestas de protección.

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

2. Las normas de protección, o bien son de aplicación directa por la concreción de la Ley en las NNUU, o son de efecto diferido a concretar en el planeamiento de desarrollo posterior, o también pueden estar

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

condicionadas a que se den determinados supuestos previstos de acumulación o saturación de actuaciones con incidencia sobre el medio.

3. El PGOU, en aplicación de lo previsto en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, está sometido al procedimiento de *Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)* y, como consecuencia del mismo, ha incorporado una serie de medidas correctoras durante su proceso de elaboración coordinada con el *Estudio de Impacto Ambiental (EsIA)*, así como derivadas del procedimiento. Con independencia de las previsiones de protección ambiental de los otros Títulos de estas NNUU, es objeto específico del presente Título, incorporar de la forma más expresa todas las *"prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento"* contenidas en el EsIA y las que se puedan deducir de la *declaración previa* y de la *declaración de impacto ambiental*, en su caso. Estas prescripciones tienen el mismo carácter *superpuesto* que el resto de las protecciones sectoriales aquí reguladas, y *prevalente* respecto a cualquier otra determinación menos restrictiva de las NNUU.

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

Sección 1. Recursos geológicos y Edáficos.

Artículo 5.2.1. Protección de los recursos geológicos y edáficos.

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

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

Sección 2. Vegetación y fauna.

Artículo 5.2.2. Protección de la vegetación y fauna.

1. En virtud de lo establecido en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad* y en el *Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada*, las obras, construcciones o instalaciones deberán respetar las limitaciones en orden a la protección de las especies de flora y fauna silvestre amenazadas que establecen dichas normas.

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

Sección 3. Recursos forestales y paisaje.

Artículo 5.2.3. Protección forestal y de montes.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.2.4. Protección del paisaje de masas arbóreas.

1. A los efectos de lo previsto en el artículo 169 de la LOUA y el artículo 15 de la Normativa del PEPMF, se considerarán protegidos por el planeamiento las masas arbóreas, vegetación arbustiva o árboles aislados que se sitúen en terrenos calificados como sistemas generales o locales, o que sean de dominio o uso público, o se sitúen en las zonas de protección que a tal efecto se delimitan en el Plano de Ordenación o.2. En estos terrenos, la tala de árboles o arbustos quedará sometida al requisito de obtención previa de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que sea necesario obtener de la autoridad forestal y otras competentes en la materia. En el otorgamiento de la licencia se atenderá a la preservación, y en su caso mejora, del paisaje en general y en particular de sus elementos más característicos y de los entornos de los núcleos urbanos; pudiendo el Ayuntamiento rechazar la tala o imponer las condiciones encaminadas a la preservación de dichos valores.

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

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

Artículo 5.2.5. Protección de fondos escénicos del paisaje.

Los fondos escénicos identificados en el Plano de Ordenación o.1., con independencia de las condiciones particulares de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente, las edificaciones susceptibles de autorización estarán sometidas a las siguientes condiciones adicionales:

a) La superficie mínima para la implantación de la edificación, cuando estuviere permitida por la clase de suelo a la que se superpone la presente protección, se afectará por el coeficiente 1,5.

b) El Proyecto justificará que dentro de la parcela se opta por la ubicación de la edificación en la cota más baja que sea viable, así como la de menor afección visual al fondo escénico desde los corredores visuales más habituales, acreditándose mediante estudio paisajístico la inserción de la edificación pretendida, así como medidas correctoras mediante vegetación, que pudieran ocultar o disminuir el impacto de la edificación, pudiendo la licencia condicionarse a dichas medidas correctoras o las adicionales que se estimen oportunas para la viabilidad de la protección del paisaje desde los criterios municipales.

Artículo 5.2.6. Publicidad exterior.

En suelo no urbanizable protegido se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos de carácter institucional y de información de las áreas de interés natural o paisajístico, de conformidad con la vigente legislación.

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDROLÓGICOS.

Artículo 5.3.1. Bienes integrantes del dominio público hidráulico.

1. En los bienes integrantes del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía en el término municipal de *Castilblanco de los Arrpyos*, identificados en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, será aplicable la siguiente legislación y planificación sectorial en materia de Aguas:

> *- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas* (Modificada por *Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril*).

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por *Real Decreto 9/2008, de 11 de enero*. (RDPH)
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Orden de 15 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones del contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

2. En tanto no haya deslinde por el organismo de cuenca que prevalezca, ni la cartografía del dominio público hidráulico a la que se refiere el artículo 43 de la *Ley 9/2010*, el PGOU estima como delimitación del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre en los cauces afectados por los nuevos crecimientos del núcleo urbano a efectos de la aplicación del régimen de la legislación en materia de Aguas, el que se deduzca de la delimitación de la cartografía catastral más reciente. En el resto del término municipal, el PGOU recoge el trazado genérico sin deslinde, o delimitación que consta en los mapas publicados por el Instituto de Cartografía de Andalucía, y los clasifica como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Aguas". La aprobación de deslindes, o la publicación de la cartografía citada, se entenderá integrada en el PGOU y se reflejará en los documentos actualizados o refundidos del mismo.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos, que precisarán autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 5.3.2. Zonas de servidumbre y policía.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

a) Zona de servidumbre. Se deberá respetar una banda de 5 metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el RDPH, con prohibición de cualquier tipo de construcciones y de plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del citado RDPH).

b) Zona de policía: Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del RDPH):

-Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
-Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
-Extracciones de áridos.
-Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
-Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se formulen en ejecución del presente PGOU, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de Aguas y en el Plan Hidrológico de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 5.3.3:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, toda ella sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c) En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, la zona inundable con periodo de retorno de 500 años evaluada en el Estudio de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Inundabilidad en el entorno de las áreas de nuevos crecimientos del PGOU, se destinará preferentemente a la localización de los espacias libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de los zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las abras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

5. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos en las aguas.

6. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables acogerá las determinaciones que oportunamente establezca el Organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los Sectores que afecten a cauce público.

Artículo 5.3.3. Zonas inundables.

1. La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones: A lo establecido en el Plan Hidrológico de la Cuenca y a las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado y de la Comunidad Autónoma conforme a la legislación de Aguas.
2. Nivel de concreción de los terrenos con riesgo de inundación:

a) En el núcleo urbano y entorno el PGOU determina con precisión los terrenos con riesgo de inundación según el Estudio de Inundabilidad elaborado al efecto.

b) En el resto del término municipal, en el caso de actuaciones en las proximidades de los cauces, se deberá de acreditar con Estudio de Inundabilidad específico, en función de la intervención a realizar, cuando la misma se encuentre en la zona de policía del cauce o se pretenda implantar a una rasante inferior a 2,0 metros sobre la lámina ordinaria de las aguas más próximas del cauce.

3. Además, la ordenación de los terrenos inundables (ya sean determinados con precisión por el PGOU, o que se determinen con posterioridad) estará sujeta a las siguientes limitaciones generales del *Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:*

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

4. Las autorizaciones de uso diferente del uso característico agropecuario y construcciones asociadas a la explotación que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 5.3.4. Protección de acuíferos.

1. Serán de aplicación las determinaciones generales de protección de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

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

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

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

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

d) Los colectores de saneamiento que discurran por zonas de acuíferos deberán de tener homologada una estanqueidad de las juntas (o verificada en ensayos en obra antes de proceder al relleno de la excavación), de modo que la pérdida máxima en una hora no alcance el cincuenta (50%) por ciento de la cantidad regulada con carácter general para colectores de saneamiento en áreas urbanas, regulada en el artículo 11.6.3.

Artículo 5.3.5. Abastecimiento de agua potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir contempla para la *Unidad Hidrogeológica "Niebla Posadas"*.

Artículo 5.3.6. Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales no depuradas al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso domestico y asumibles por los sistemas de depuración.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

CAPÍTULO 4. INTEGRACIÓN DE LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL Y DEL TRÁMITE DE EVALUACIÓN.

Sección 1. Normativa ambiental y criterios generales.

Artículo 5.4.1. Objeto y normativa básica.

1. El objetivo general de las disposiciones de este Capítulo es la integración normativa en el PGOU, de las determinaciones de la legislación ambiental, así como de su concreción para el municipio a través de las Prescripciones de corrección, control y desarrollo del planeamiento propuestas por el EsIA o derivadas del procedimiento de EIA, de la *declaración previa*, y de la *declaración de impacto ambiental*, en su caso.

2. la normativa general básica en materia de protección del medio ambiente integrada en el PGOU es la siguiente:

a) Autonómica:

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
-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.
-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

b) Estatal:

-Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.
-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.
-Ley 9/2006, de3 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
-Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Sección 2. Medidas de protección ambiental.

Artículo 5.4.2. Compatibilidad de usos.

1. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención y control ambiental (autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada, evaluación ambiental, y calificación ambiental), cumplimiento de niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido,* y *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003*.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por *Decreto 74/1996, de 20 de febrero*.

d) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial o terciario quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en el Anexo 1 de la *Ley 7/2007*, con la excepción de las del apartado 13 siguientes: 13.21, 13.23, 13.26, 13.31, 13.32, 13.34, a 13.46, y 13,48 a 13.55. La regulación de la compatibilidad o no de dichas actividades compartidas en un mismo edificio con el uso residencial se delega a la ordenación de carácter pormenorizado.

b) Actividades incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.

c) Actividades incluidas en el Anexo 1 del *Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades*, y que superen los umbrales del Anexo 2 del mismo. Mediante ordenación de carácter pormenorizada, o mediante ordenanza específica de actividades, se podrá regular la compatibilidad en un mismo edificio de las mismas con el uso residencial, e incluso disponer unas limitaciones adicionales de implantación de tipos de actividades y de límites de emisiones más restrictivos.

4. En los suelos urbanos y urbanizables, la posibilidad de implantar usos ganaderos (incluida la doma de animales y picaderos) quedará específicamente excluida.

5. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

6. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

7. El planeamiento de desarrollo incluirá un tratamiento de borde, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

8. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

9. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

10. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurran actualmente por terrenos clasificados por el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.4.3. Gestión de residuos.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

-Ley 10/1998, de Residuos.
-Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
-Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.
-Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
-Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
-Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

2. Excepto para los Sectores para los que se establece la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.).

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

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

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados*. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*.
Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del *Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía*, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del *Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía*, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas. De esta manera al rebasar la vigencia del presente Plan el horizonte temporal de 2010, en el planeamiento de desarrollo consecuente correspondiente a la ampliación de los polígonos industriales existentes se preverá dicha infraestructura, pudiendo compartirse con los polígonos industriales que no sean objeto de ampliación.

6. En aplicación del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Artículo 5.4.4. Protección contra la contaminación acústica y atmosférica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la *Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, y el *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía*.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el citado *Decreto 6/2012*.

3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en las "Normas de Prevención Acústica" del *Decreto 6/2012*, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al PGOU se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por *Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005*.

5. Conforme a lo dispuesto en el *Decreto 6/2012*, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del PGOU, el Ayuntamiento deberá revisar y actualizar o, en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los Sectores de suelo urbanizable de uso global residencial colindantes con las carreteras, existentes o proyectados, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos Sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

Artículo 5.4.5. Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización.

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:

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) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:

-Se evitarán frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de cinco parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.
-Los vallados frente al medio rural evitarán muros de más de un metro de altura, resolviéndose alturas superiores mediante vallas ligeras y tratamiento vegetal.

b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que faciliten la transición formal y la integración de la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo y mesomediterráneo.

Artículo 5.4.6. Programación del desarrollo urbanístico.

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

2. Para 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 residuos.

3. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

Artículo 5.4.7. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior. Los rellenos en la restauración estarán sometidos a los siguientes requisitos:

a) En el caso de las explotaciones que en su autorización hayan estado sometidas a los procedimientos de prevención ambiental de la *Ley 7/1994*, o de la vigente *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se ajustarán a las técnicas de restauración previstas en los Proyectos y en los procedimientos citados.

b) En el supuesto de explotaciones con autorización anterior, o que en los procedimientos de prevención ambiental no se concreten los materiales de relleno:

-Los materiales de relleno a utilizar en la restauración, cuando sean diferentes de terreno natural requerirán autorización municipal.

c) En todo caso, en el término de Castilblanco de los Arroyos se prohíben los rellenos con residuos contaminantes de cualquier tipo, siderometalúrgicos o similares.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

Artículo 5.5.1. Protección de carreteras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

de la *zona de no edificación*:

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

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

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

c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, *permite,* como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en el Plano de Ordenación o.5, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

Sección 1. Ordenación de las vías pecuarias.

Artículo 5.6.3. Protección de vías pecuarias.

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

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

2. La situación y trazado de las *vías pecuarias* que discurren por el municipio, así como los elementos funcionales de las mismas (abrevaderos, descansaderos), a las que afecta la citada legislación se determina en los Planos de Ordenación o.1, o.2 y o.10, de acuerdo con la información sobre deslindes o trazados genéricos facilitados por la Consejería de Medio Ambiente y que, en aplicación de la citada legislación, son clasificadas como *suelo no urbanizable de especial protección*. En el caso de las vías y elementos no deslindados, la concreción de la delimitación precisa del ámbito sometido al régimen de suelo no urbanizable de especial protección se delega al momento del deslinde, sin perjuicio de las medidas cautelares de preservación del trazado genérico, en tanto adquiera firmeza administrativa dicho acto.

3. Se enumeran a continuación las vías pecuarias del municipio, elementos funcionales, y anchura o superficie legal, según datos del Proyecto de Clasificación (PCLVP) aprobado por Orden Ministerial de 1965:

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
1. Vereda de Castilblanco a El Pedroso	37,61	

VÍAS PECUARIAS	Ancho legal m	Observaciones
2. Vereda de los Contrabandistas	20,89	
3. Vereda de la Mojonera de Almadén	20,89	
4. Vereda del Salto de la Trocha	20,89	
5. Vereda de Sevilla a Guillena	20,89	Incluye descansadero y abrevadero en Prado del Jiguerón
6. Vereda del Jiguerón	20,89	Incluye 2 descansaderos: Fuente de la Nave y El Palmar
7. Vereda del Barranco del Infierno	20,89	

4. Cualquier nueva construcción *admisible previa autorización* cercana a vías pecuarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente, para las no deslindadas, deberá retranquearse del límite de éstas definido en el presente PGOU o del resultante de operaciones de deslinde, un mínimo de cinco (5) metros, incluso en los descansaderos y abrevaderos.

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

Tipo	Franja de protección cautelar
Veredas	*15 metros*
Descansaderos y abrevaderos	*15 metros*

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

Artículo 5.6.4. Clasificación, desafectaciones y modificaciones de trazados de vías pecuarias.

1. A efectos de la compatibilidad entre el sistema de vías pecuarias y los nuevos desarrollos urbanísticos en el núcleo urbano y entorno próximo, el PGOU realiza desde el ámbito urbanístico propuestas de desafectación y excepcionalmente modificación de trazado, que se representan en el Plano de Ordenación o.10, tendentes al logro de la coherencia y continuidad funcional del sistema resultante, sin perjuicio de las competencias de la Administración titular de dicho dominio.

3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería de Medio Ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deban ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este PGOU, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos localizados en los tramos alternativos propuestos como modificación de trazado de aquellos que se propone desafectar, hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público víapecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del dominio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

5. Los objetivos de PGOU son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Salvo los modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos, abrevaderos y pozos que existen en ellas, será el que figura en sus

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

7. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, sean objeto de desafectación por motivaciones diferentes a los previsiones de este Plan, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a la misma categoría de suelo no urbanizable ya sea de carácter natural o rural, o de especial protección que tenga atribuido el terreno colindante por el que discurra la vía, sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

8. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del *Decreto 155/1998*, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 3/1995, de Vías Pecuarias* (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 5.6.5. Régimen de usos de las vías pecuarias.

1. Usos compatibles:
Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la *Ley 3/1995*.

En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas.

2. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidas por el artículo 17 de la *Ley 3/1995*.

3. Usos prohibidos:

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

a) Los vallados transversales.
b) La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
c) Las actividades extractivas.
d) Los vertidos de cualquier clase.
e) El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
f) El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica, o por los instrumentos de ordenación de los recursos naturales o forestales.
g) La caza en todas sus formas.
h) Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Sección 2. Ordenación de los caminos rurales.

Artículo 5.6.6. Protección de caminos rurales.

1. Todos los caminos e itinerarios rurales inventariados en el municipio, se determinan desde el PGOU por ser elementos vertebradores del medio rural y se establece para los mismos una anchura mínima de cuatro metros, o la existente en el caso de que sea mayor.

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

3. En general, salvo previsión de mejora funcional con proyecto específico, los caminos rurales mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: La mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos y enlaces con carreteras, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

4. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.

5. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.

6. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni realizar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.

CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 5.7.1. Protección de líneas aéreas de alta tensión.

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

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

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

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

Tensión	Franja de protección (metros)
Hasta 30 Kv	10
Hasta 45 Kv	12
Hasta 66 Kv	15
Hasta 132 KV	20
Hasta 220 KV	25
Hasta 380 KV o más	30

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

5. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 3 de este artículo para el supuesto del punto 4.

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

Artículo 5.7.2. Protección de redes territoriales de abastecimiento de agua y saneamiento.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.7.3. Antenas de telecomunicaciones y de telefonía móvil.

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

2. Sus requisitos podrán ser establecidos mediante Ordenanza especial.

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

CAPÍTULO 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 5.8.1. Contenido y alcance.

1. Es objeto de este Capítulo el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural referentes al patrimonio histórico del municipio que, por la especial relevancia de sus valores, acreditada porque están inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, o desde el propio PGOU se propone incoar su inscripción; se estima que tienen interés "supramunicipal" y, por tal motivo, deben adscribirse, de acuerdo con el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, al carácter de "ordenación estructural del PGOU".

2. Las determinaciones de este Capítulo se complementan con las determinaciones que con el carácter de "ordenación pormenorizada", se establecen en el Título 12 de estas NNUU y que para los niveles de protección y tipo de obras que correspondan, serán aplicables al patrimonio arquitectónico y etnográfico, con carácter subordinado a las del presente Capítulo.

3. Con independencia de que las Normas del Título 12 tengan carácter pormenorizado, tiene carácter estructural la decisión de catalogación de inmuebles a los niveles de protección "A (integral)" y "B (global)". Con independencia de la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones de planeamiento, las que afecten al Catálogo o a la normativa de protección, requerirán Informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 5.8.2. Descripción e identificación general del patrimonio protegido con carácter de ordenación estructural.

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

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

2. Los bienes protegidos en el municipio, inscritos en el CGPHA o que se propone su inscripción, cuyas determinaciones de protección se integran en el PGOU con carácter de ordenación estructural y se les atribuye interés "supramunicipal" son los siguientes:

a) Patrimonio declarado BIC: Ninguno

b) Patrimonio que desde el análisis y valoración del PGOU se propone incoar la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

b1) Patrimonio arquitectónico y etnográfico:
NU-AE-1: Iglesia Divino Salvador.
TM-AE-1: Ermita de San Benito
TM-AE-2: Ermita de Escardiel.

b2) Patrimonio arqueológico: Ninguno

3. La situación o delimitación de los bienes protegidos se incluyen en los Planos de Ordenación o.1 y o.2, así como en los Planos de Catálogo c.1 a c.3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.8.3. Legislación vigente y competencia municipal.

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

- *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,* (en lo sucesivo LPHA).
- *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español*, (en lo sucesivo LPHE).
-*Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.*
- *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía* (RPFPHA).
- *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.*

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

Artículo 5.8.4. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico enumerada en el artículo anterior 5.8.3. y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente PGOU en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el CGPHA de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente PGOU.

b) Los efectos de la declaración o inscripción en el CGPHA de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente PGOU.

2. Las normas contenidas en el presente Capítulo 8 y en el Capítulo 9 de este Título 5, prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente PGOU, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes NNUU.

Artículo 5.8.5. Sujetos responsables de la protección del patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio los siguientes organismos y personas:

a) La Consejería competente en materia de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.

b) El Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 5.8.6. Obras sobre inmuebles inscritos en el CGPHA.

1. Las autorizaciones para las obras para inmuebles que pudiera incoarse su declaración BIC, o sus entornos, con independencia de la oportuna licencia de obras a solicitar en el Ayuntamiento, deberá regirse por lo dispuesto en el artículo 33 de la LPHA, y en el Capítulo III del Título III del RPFPHA; debiendo solicitar y obtener la previa autorización a la Consejería competente en materia de Cultura. En el caso de las intervenciones sobre bienes inscritos en el CGPHA, requerirán comunicación a dicha Consejería, con carácter previo a la solicitud de licencia; debiendo integrarse en el proyecto la valoración que del mismo se realice, en cuanto a cambios, medidas correctoras y cualesquiera otras recomendaciones técnicas que determine convenientes. Todo ello sin perjuicio de las intervenciones de emergencia reguladas en el artículo 24 de la *Ley 14/2007*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Toda obra o intervención sobre un BIC o un inmueble inscrito en el CGPHA, con independencia de la documentación necesaria para la concesión de licencia de acuerdo al tipo de obra, deberá aportar para su autorización y licencia, un Proyecto de Conservación, de acuerdo con los artículos 21 y 22 de la LPHA y el artículo 47 del RPFPHA.

3. Se exceptúan del trámite del apartado 1 de este artículo, las actuaciones de *"mantenimiento"*, entendiendo por tales aquellas cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato.

CAPÍTULO 9. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección 1. Disposiciones generales.

Artículo 5.9.1. Objeto y aplicación.

1. El objeto de la presente Normativa es la regulación administrativa, en el ámbito del planeamiento urbanístico, de la protección del patrimonio arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de *Castilblanco de los Arroyos*.

2. En coherencia con la prospección arqueológica y las características generales inventariadas y diagnosticadas del patrimonio arqueológico del municipio, desde el PGOU se opta, en el marco del artículo 10.1.A.g) de la LOUA, por adscribir al carácter de "ordenación estructural", las determinaciones urbanísticas de ordenación de la totalidad del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.9.2. Patrimonio Arqueológico. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la LPHE y los artículos 2 y 47.1 de la *LPHA,* los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. A efectos de las presentes Normas, el patrimonio arqueológico queda caracterizado de la forma siguiente:

a) Patrimonio arqueológico subyacente: Constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos que yacen bajo cotas de superficie.

b) Patrimonio arqueológico emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre la cota de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 5.9.3. Yacimientos arqueológicos del término municipal.

1. La definición contenida en el Artículo 5.9.2. se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el término municipal de *Castilblanco de los Arroyos*, así como a aquéllos bienes arquitectónicos del municipio que, no siendo yacimientos arqueológicos *per se* pueden ser estudiados con esta metodología, y así se identifican en el PGOU.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico, que prevalece y se superpone sobre la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

clasificación y calificación genérica del PGOU para el suelo en que se sitúe el yacimiento.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pudiera diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen el artículo 36 de la LPHE y el artículo 14 de la LPHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 5.9.4. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la LPHE y 50 de la LPHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47.2 de la LPHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos* será el establecido en el artículo 50 de la LPHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del *Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*.

Artículo 5.9.5. Intervenciones arqueológicas.

1. A efectos de las presentes NNUU se establecen los tipos de actividades arqueológicas que se definen en el artículo 2 del *Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, entre las que se encuentran las "excavaciones arqueológicas".

2. Las "excavaciones arqueológicas" se clasifican y definen por el artículo 3 del citado *Decreto 168/2003*, en los siguientes tipos:

a) Excavación arqueológica extensiva.
b) Sondeo arqueológico.
c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 5.9.6. Grados de protección del patrimonio arqueológico subyacente.

1. Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, y en coherencia con la prospección realizada en cumplimiento del artículo 29.3 de la LPHA, desde el PGOU se determinan los siguientes grados de protección como instrumento para la preservación del patrimonio arqueológico subyacente. Como criterio general, la ordenación del PGOU ha dado prioridad a la no afectación y, sobre los que por coherencia con la expansión urbanística y del modelo de crecimiento se ven afectados, se determinan las condiciones y cautelas especiales a las que estarán sometidos los desarrollos urbanísticos o actuaciones de sistemas generales para garantizar la preservación de los valores patrimoniales de los yacimientos afectados.

2. El PGOU determina la clasificación de los yacimientos arqueológicos del término municipal en los grados I, II y II, con la delimitación física, tanto del yacimiento como de la zonificación del mismo, que se establece en los Planos de Ordenación o.1 a o.5, así como en los Planos de Protección y Catálogo c-1 a c-3, y el contenido general gradual de la protección es el siguiente:

a) Grado I: Área de interés arqueológico alto:

Representa el nivel superior de protección, englobando aquellos yacimientos o zonas de los mismos consideradas de alto interés

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

arqueológico por su relevancia, representatividad y singularidad histórica a nivel local y/o provincial. Se definen por albergar un elevado potencial científico y a veces paisajístico, conservando en ocasiones elementos arqueológicos emergentes y, por lo general, detentando altas densidades de aparición de materiales en superficie correspondientes al núcleo/-s principal/-es del yacimiento.

En la prospección realizada para la redacción del documento para aprobación inicial, limitada a los suelos de nuevos desarrollos y sistemas generales (artículo 29.3 de la LPHA), no se ha encontrado ningún yacimiento adscribible a este Grado I; no obstante no es descartable que en prospecciones de todo el término municipal durante fases sucesivas de tramitación del PGOU, o tras su aprobación definitiva, pudieran adscribirse algunos a este grado.

Los suelos que pudieran adscribirse a este grado no podrán ser en ningún caso descautelados o destruidos, ni afectados por ningún tipo de obra ni uso que represente un riesgo para su correcta preservación, debiéndose desviar hacia otras áreas aquellas afecciones que puedan plantearse y limitar los usos que conlleven transformación o alteración. Esta alta potencialidad determina que las áreas o yacimientos adscritos a este grado sean ámbitos de conservación e integración prioritaria, pudiéndose efectuar sólo aquellas actuaciones arqueológicas que estén encaminadas a la delimitación, investigación, valorización y puesta en valor del lugar o estén vinculadas al propio mantenimiento, conservación y restauración (labores de consolidación, actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición, etc.).

Las actuaciones que sean autorizables que conlleven afección sobre el terreno estarán sujetas a cautela arqueológica, siendo preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva cuya modalidad y tipo se establecerá en base al alcance y naturaleza de la obra. Esta actividad atendrá a lo dispuesto en el *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas* y afectará a la totalidad del área afectada. De acuerdo a los resultados obtenidos la Administración Cultural competente determinará las medidas a adoptar en materia de conservación y las cautelas que sean preceptivas.

b) Grado II: Área de interés arqueológico medio:

Representa el nivel medio de protección, englobando aquellos yacimientos o zonas de los mismos donde existen evidencias arqueológicas en superficie pero, o bien no se dispone de datos suficientes para establecer su entidad y relevancia o, por el contrario, se estima en base a la información disponible en la actualidad que albergan un potencial arqueológico y un estado de conservación menor que las áreas o yacimientos adscritos a grado I. Dentro de este grado se incluyen también áreas o entidades de uso secundarias que complementarían al núcleo principal. Estas imprecisiones o el carácter más limitado de la secuencia justifican la aplicación de un grado de protección medio.

En los ámbitos y yacimientos adscritos a grado II cualquier actuación que sea autorizable que implique movimiento de tierras estará sujeta a cautela arqueológica, siendo preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva que se establecerá en base al alcance y naturaleza de la obra. Esta actividad deberá atenerse a lo dispuesto en el *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas,* siendo la modalidad preferente la Excavación arqueológica, tanto del tipo Sondeo arqueológico como la Excavación arqueológica extensiva de las áreas afectadas, que se complementará con un control arqueológico del movimiento de tierras durante el desarrollo del proyecto de obras si éste es autorizado.

Asimismo, como disposición especial, se establece que estos enclaves o áreas podrán ser objeto de una valoración arqueológica previa con objeto de evaluar la potencial viabilidad de una propuesta de intervención mediante la realización de una Prospección arqueológica encaminada a delimitar las zonas de mayor o menor fertilidad arqueológica. En el supuesto que se determine continuar la propuesta será preceptivo completar las cautelas sujetas a su grado con el desarrollo de una excavación arqueológica del área afectada.

Las áreas y yacimientos adscritos a este grado son ámbitos de conservación e integración preferente. En consecuencia los restos arqueológicos que se documenten tras el desarrollo de las intervenciones arqueológicas deberán ser preferentemente conservados in situ, permitiéndose sólo en casos que estén justificadas por el interés público de la actuación, la destrucción parcial de algunas de las zonas peor conservadas tras la agotamiento del registro. Este levantamiento de las cautelas arqueológicas sólo podrá ser realizado por la Administración cultural competente.

c) Grado III: Área de interés arqueológico complementario:

Representa el nivel bajo de protección, englobando aquellos ámbitos que reúnen ciertos indicios en superficie que apuntan hacia la posible

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

existencia de patrimonio arqueológico. Por lo general son espacios que reúnen dudas razonables sobre la ubicación precisa de restos por la escasa densidad de materiales en superficie, pudiendo responder a yacimientos casi destruidos, a zonas de influencia o dispersión de materiales del propio yacimiento, cuando no a espacios intermedios situados entre distintas partes o núcleos funcionales que se han incorporado a la delimitación con un carácter eminentemente cautelar. También se engloban dentro de este grupo aquellos lugares donde, a pesar de no haber encontrado materiales apreciables en la superficie de los terrenos durante la prospección, corresponden a yacimientos ya inventariados en el SIPHA, cuya protección cautelar es aconsejable mantener a la espera de disponer de datos concluyentes sobre el terreno que procedan de una actividad arqueológica. Todas estas imprecisiones justifican la aplicación de un grado de protección bajo por su interés complementario.

En los ámbitos adscritos a Grado IIII cualquier actuación autorizable que implique movimiento de tierras estará sujeta a cautela arqueológica, siendo preceptiva la realización de una actividad arqueológica preventiva que se establecerá en base al alcance y naturaleza de la obra. Esta actividad deberá atenerse a lo dispuesto en el *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas,* siendo la modalidad preferente la Excavación arqueológica del tipo Sondeo arqueológico y Control arqueológico del movimiento de tierras, cuyo objetivo será determinar la posible existencia de restos de índole arqueológico que pudieran verse afectados por las obras. Asimismo, también podrá efectuarse una Prospección arqueológica, que se complementará con el control arqueológico del movimiento de tierras y los sondeos arqueológicos para efectuar un diagnóstico exhaustivo del lugar.

En el caso que la Actividad Arqueológica de resultados positivos, se podrá plantear la conservación y puesta en valor de aquellos hallazgos de interés. Por el contrario, en el supuesto de resultados negativos, se podrá levantar la cautela arqueológica. En ambos casos se estará a lo dispuesto en la Resolución prevista en el artículo 48 del *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*, en el que se especifican las previsiones referidas a la conservación o remoción de los muebles inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la actividad arqueológica.

d) Yacimientos delimitados sin calificación de grado:

Al haberse limitado la prospección arqueológica realizada en el momento de redactar el presente documento para aprobación inicial del PGOU, al objeto previsto en el artículo 29.3 de la LPHA, en el resto de yacimientos del término municipal el PGOU se limita a integrar la información más actualizada de localización y delimitación facilitada por la Consejería competente en materia de Cultura, sin determinar grado de protección.

En el supuesto de cualquier intervención que implique movimiento de tierras o transformación del uso del suelo que inevitablemente tuviera que afectar al ámbito de estos yacimientos, deberá realizarse con carácter previo una intervención arqueológica que determine el grado de protección al que deba adscribirse el yacimiento y las condiciones de compatibilidad con la actividad pretendida, según el grado al que sea adscrito.

3. En el supuesto en que como resultado de la Actividad Arqueológica proceda levantar la cautela arqueológica, total o parcial, en el ámbito de un yacimiento delimitado por el PGOU, la resolución de la Consejería de Cultura que acuerde dicha supresión de la cautela, tendrá los mismos efectos que una innovación del PGOU, en cuanto a exclusión de los terrenos afectados del régimen de protección, y el Ayuntamiento podrá actualizar la delimitación del yacimiento, en los Textos actualizados o refundidos que se elaboren del PGOU, bastando para ello la referencia a la citada resolución de la Consejería de Cultura.

4. En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.11. En el supuesto de que alguna infraestructura territorial imprescindiblemente deba afectar a un yacimiento, la misma quedará sometida a la previa intervención arqueológica, en términos equiparables a las previstas para los sistemas generales.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los desarrollos urbanísticos y sistemas generales que afecten a yacimientos quedan sometidos a la intervención arqueológica previa regulada en el artículo siguiente 5.9.7.

6. En aquellos casos de parcelas sin yacimientos arqueológicos delimitados en la actualidad que puedan verse afectadas por el desarrollo de infraestructuras (carreteras, redes de abastecimiento y saneamiento, embalses, depuradoras, balsas, etc.) u otras intervenciones que, por su evidente efecto destructivo (explotación de canteras y áridos, instalaciones industriales y de energías renovables, repoblaciones forestales, etc.),

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

supongan un serio riesgo para el patrimonio arqueológico todavía no delimitado, deberán adoptarse las medias preventivas que sean necesarias para garantizar su potencial salvaguardia. Estas medidas preventivas tendrán como objetivo la detección de posibles yacimientos arqueológicos y el establecimiento de las instrucciones específicas por la Administración Cultural competente. El tipo de intervención atenderá a las modalidades y clases establecidas en los artículos 2 y 3 del *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas,* adaptándose la actividad arqueológica preventiva a la actuación planteada y el tipo de afección sobre el terreno (afección lineal, puntual o en extensión, superficial o en profundidad). En estos casos, y previo a la concesión y tramitación de la licencia, se requerirá informe del Servicio Técnico Municipal, donde se valorará el previsible potencial arqueológico y la afección de la actividad planteada según los datos disponibles, proponiendo –si no se ha efectuado ya- a la Administración competente la modalidad y clase de actuación que se considere más adecuada a la obras a realizar.

Artículo 5.9.7. Intervención arqueológica preceptiva en desarrollos urbanísticos o sistemas generales según grado de protección.

1. En los yacimientos afectados por desarrollos urbanísticos o sistemas generales en cualquier clase de suelo, los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación infraestructural, urbanizadora y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:

a) Subbase para viario.
b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos o territoriales.
c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.
d) Cimentaciones: d1. Pozos, riostras y zapatas.
d2. Losas de cimentación.
d3. Pilotes con encepado.
d4. Pantallas de sótano.

2. En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y sistemas generales, que incluyan yacimientos de los Grado I (si surgiera alguno en el futuro) y II, previamente a la tramitación del planeamiento urbanístico, se realizará una intervención arqueológica, de los siguientes tipos:

a) Yacimientos Grado I: Se actuará según lo dispuesto en los apartado a1) a2) y a3) siguientes, realizándose intervención arqueológica previa del tipo de "excavación arqueológica extensiva":

a1) El PGOU no identifica ningún yacimiento de Grado I afectado por desarrollo urbanístico. En el caso de que se identificase alguno en el futuro, se realizará *"excavación arqueológica extensiva"* previa a la tramitación del planeamiento de desarrollo, en una superficie minina del 25 % de la superficie del ámbito del yacimiento clasificado con Grado I, orientada al conocimiento del potencial arqueológico del mismo y, en función de los resultados, la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como "excavación arqueológica" o bien como "control arqueológico de movimiento de tierras". En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de para las diferentes calificaciones pormenorizadas a establecer por el planeamiento urbanístico de desarrollo, con la protección del yacimiento, o bien la necesidad de que el yacimiento se califique como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10) en el ámbito que sea necesario para garantizar la protección.

a2) En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística, que se integrarán en la ordenación del planeamiento de desarrollo, procediéndose como en a1.

a3) En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones infraestructurales e incluso actuaciones susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.

b) Yacimientos Grado II: Se realizarán "sondeos arqueológicos" suficientes, tendentes a concretar las estructuras subyacentes que pudieran condicionar la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo y control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación. En el caso de sistemas generales o locales que impliquen transformación o movimiento de tierras del suelo, se realizará igualmente dicha intervención preventiva.

c) Yacimientos Grado III: Se procederá según los supuestos siguientes:

c1) Con carácter general, no es necesaria ninguna cautela en fase de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

planeamiento de desarrollo, sino simplemente control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, y así recogerlo expresamente en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo de los ámbitos que afecten al yacimiento. No obstante se recomienda que se actúe según párrafo c2 siguiente, en orden a determinar con mayor precisión los límites del patrimonio subyacente, en la medida en que pudieran condicionar los usos del suelo, salvo que el planeamiento de desarrollo opte directamente por disponer sistemas locales de espacios libres sobre todo el yacimiento delimitado.

c2) En Los casos en que no esté tramitado instrumento de planeamiento del Sector o Unidad afectados, se realizarán sondeos arqueológicos suficientes a criterio de la Consejería de Cultura, en orden a determinar posibles afecciones y precondicionantes para la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo. Asimismo las obras de urbanización y edificación estarán sometidas a control arqueológico de movimiento de tierras.

3. En los yacimientos de Grado II y III, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d3 y d4 deberán realizarse previamente sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Consejería de Cultura, en cuyo caso bastará con el control arqueológico del movimiento de tierras.

4. Los yacimientos afectados en suelo urbano, urbanizable o sistemas generales por el PGOU en los que se determinan las intervenciones arqueológicas de los apartados 1 a 3 de este artículo son los siguientes:

a) Yacimiento *"Y-2, San Benito Chico": Grado III*: Afecta a Ans-5.
b) Yacimiento *"Y-3, Estacada de Teta": Grado III*: Afecta a Ans-4
c) Yacimiento *"Y-8, Corral del Hospital": Grado III*: Afecta en parte a suelo urbano consolidado y al área Ans-10 .
d) Yacimiento *"Y-9, Cerro de la Malena": Grado II*: Afecta a Ans-10, SGEL-6 y SGSI-3.
e) Yacimiento *"Y-11, Las Minas I": Grado III*: Afecta a Ura-4.
f) Yacimiento *"Y-12, Las Minas II": Grado III*: Afecta a Ura-2 y SGEL-3 en suelo no urbanizable.
g) Yacimiento *"Y-13, Huerto Casa del Cura": Grado II*: Afecta a Uz-4.
h) Yacimiento *"Y-14, Chopos de Machaca": Grado III*: Afecta a Ans-6.

Artículo 5.9.8. Protección del patrimonio arqueológico emergente.

1. Esta protección se aplicará a los inmuebles que se identifique como *"Inmuebles con protección arqueológica"*.

2. De la prospección arqueológica realizada con motivo del documento para aprobación inicial del PGOU, y para las características del patrimonio de *Castilblanco* a los que se aplica esta protección y lo limitado del tipo de obras previsibles (en coherencia con que se les asigna protección arquitectónica), solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo "Análisis arqueológico de estructuras emergentes" de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5., para inmuebles catalogados con el nivel de protección "A Integral", cuyas actuaciones atenderán a:

-Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.
-Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.
-Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
-Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
-Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
-Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

Sección 2. Yacimientos arqueológicos en suelo urbanizable y no urbanizable.

Artículo 5.9.10. Yacimientos arqueológicos radicados en suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

1. En los suelos de yacimientos arqueológicos clasificados como no urbanizables sólo se admitirán aquellos usos que no impliquen remociones de tierra, quedando cualquier otra actividad sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. A partir de los resultados de dicha intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados.

También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el *Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas* y en la *Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación*.

2. Para los suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables en los que tras la intervención arqueológica quede constatado que se conservan yacimientos arqueológicos, sólo se admitirá el uso como *sistema de espacios libres*, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un *sistema general,* se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 5.9.13. de las presentes Normas.

Artículo 5.9.11. Régimen general de usos de los yacimientos arqueológicos.

1. Los yacimientos arqueológicos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable quedan sometidos al régimen general de usos del apartado 3 de este artículo.

2. Los yacimientos incluidos en ámbitos de desarrollo en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, así como los suelos calificados como sistemas generales en cualquier clase de suelo, quedan igualmente sometidos al régimen de usos del apartado 3 de este artículo, en tanto no se realicen las intervenciones arqueológicas previas procedentes en cada caso, según se determina en el artículo 5.9.7.

3. Régimen de usos para los yacimientos del término municipal de Castilblanco:

a) Yacimientos para los que se establece "clasificación en grados" es el que se establece en la tabla del apartado c) siguiente en función del Grado con el que esté clasificado el yacimiento, régimen que operará con carácter superpuesto y prevalente, sobre el regulado por el presente PGOU en función de la clasificación y calificación genérica del suelo. En la regulación de usos se determina la adscripción a las siguientes situaciones:

-UP: Uso permitido.
-UA: Uso sometido a autorización administrativa.
-UN: Uso no permitido.

d) Los yacimientos para los que el PGOU establece sólo la delimitación (no el grado), en los que se pretendiera realizar una actividad diferente de la ordinaria explotación agropecuaria, deberá previamente realizarse prospección arqueológica que determina el grado al que deba adscribirse y una vez determinado, se procederá según el régimen de usos regulado en el apartado c) siguiente y con las cautelas reguladas en el presente Capítulo.

c) Régimen de usos para los yacimientos según grado de de protección:

TIPO DE USO **UP:** Uso permitido; **UA:** Uso sometido a autorización administrativa; **UN:** Uso no permitido.	GRADO		
	I	II	III
Actividades vinculadas al mantenimiento de los aprovechamientos agropecuarios que soportan los terrenos en la actualidad.	UP	UP	UP
Reparación de vallados, siempre y cuando se desarrollen por el mismo trazado y utilicen similares técnicas de sujeción.	UP	UP	UP
Recolección de especies silvestres y aprovechamiento cinegético, a excepción de aquellas actuaciones que representen el levantamiento de estructuras, tales como puestos, cobertizos, etc.	UP	UP	UP

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TIPO DE USO UP: Uso permitido; UA: Uso sometido a autorización administrativa; UN: Uso no permitido.	GRADO I	II	III
Visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.	UP	UP	UP
Actividades arqueológicas dirigidas a la delimitación, investigación, protección y mantenimiento de un yacimiento arqueológico.	UA	UA	UA
Actuaciones arqueológicas y arquitectónicas orientadas a la conservación, restauración, integración, puesta en valor y difusión de un yacimiento arqueológico.	UA	UA	UA
Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.	UA	UA	UA
Tareas de restauración y recuperación ambiental y paisajística.	UA	UA	UA
Actuaciones de carácter medioambiental, ecológico, recreativo, deportivo en el medio rural (creación de parques, rutas turísticas-medioambientales, instalaciones deportivas, etc.).	UA	UA	UA
Cambio en el tipo de cultivo, cuyo laboreo suponga remociones del terreno.	UN	UN	UA
Reparcelaciones, con segregación o agregación de parcelas.	UA	UA	UA
Utilización de arado subsolador.	UN	UN	UA
Tala de árboles para transformación del uso del suelo.	UN	UN	UA
Implantación de nuevos sistemas de riego, abastecimiento, captación de agua o desagüe.	UN	UN	UA
Instalación de nuevos vallados no relacionados con el yacimiento.	UN	UA	UA
Explanaciones, aterrazamientos y movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.	UN	UN	UA
Deposiciones y acumulaciones de tierra, temporales o definitivas.	UN	UN	UA

TIPO DE USO UP: Uso permitido; UA: Uso sometido a autorización administrativa; UN: Uso no permitido.	GRADO I	II	III
Instalación de vertederos de cualquier naturaleza.	UN	UN	UN
Paso de maquinaría pesada, agrícola o de otra tipología y uso.	UN	UN	UA
Extracción de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto e instalaciones e infraestructuras vinculadas.	UN	UN	UN
Construcciones e instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación (invernaderos, establos, piscifactorías, etc.)	UN	UN	UA
Construcciones de edificaciones e instalaciones industriales de todo tipo.	UN	UN	UN
Construcciones vinculadas a la funcionalidad o naturaleza que detente la finca.	UN	UN	UA
Construcciones y edificaciones públicas singulares.	UN	UN	UA
Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos y modalidades.	UN	UN	UN
Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.	UN	UA	UA
Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el medio rural.	UN	UA	UA
Construcciones e instalaciones turístico-recreativas, parques de atracciones y edificaciones hoteleras	UN	UN	UN
Obras de infraestructura de todo tipo (gaseoductos, oleoductos, electricidad, etc.), sean permanentes o temporales.	UN	UN	UA
Instalación de soportes de publicidad y otros elementos análogos, salvo aquellos que sean de carácter institucional y proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no representen un deterioro del paisaje.	UN	UN	UA

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.9.12. Actividades arqueológicas en los yacimientos.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica, la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto que generó la actuación o bien sobre la necesidad de establecer modificaciones que garanticen la mejor preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la LOUA y 39 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico*, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el instrumento de planeamiento.

Artículo 5.9.13. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en bienes inmuebles de catalogación general.

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la LPHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural (que pudieran declararse) o en bienes inmuebles de catalogación general, o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la promotora de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas* y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas a realizar en los yacimientos del término municipal de *Castilblanco de los Arroyos* podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la LPHA y en el *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

Artículo 5.9.14. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la *Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal* en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en la LPHE y LPHA.

2. Se considerará infracción administrativa o, en su caso, penal, toda aquella actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la LPHE, en el Título XIII de la LPHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la *Ley Orgánica 10/1995 del Código Penal*.

Sección 3. Conservación.

Artículo 5.9.15. Criterios de conservación.

1. Se consideran estructuras conservables aquéllas que presentan interés histórico por su relevancia para el conocimiento de una etapa histórica en sentido general o local.

2. Se consideran estructuras integrables aquéllas que, además de reunir un valor histórico-arqueológico relevante, constituyan un conjunto con capacidad informativa e interpretativa y cuyo estado de conservación sea adecuado para permitir el planteamiento de proyectos de valorización,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

Artículo 5.9.16. Actuaciones de conservación.

Se distinguen cuatro modos de actuación en materia de conservación e integración de los restos arqueológicos subyacentes y/o emergentes que se documenten en el transcurso de una intervención arqueológica:

A) *Documentación y levantamiento de estructuras*: Cuando no se documenten conjuntos ni estructuras que requieran ser conservadas.

B) *Extracción puntual de elementos:* Cuando se hallen elementos aislados que, por su valor intrínseco e interés histórico, deben ser extraídos para su posterior estudio y exposición museística. El ámbito de aplicación preferente serán elementos y piezas de carácter arquitectónico, constructivo, funerario o artístico, entre otros.

C) *Conservación no visible bajo recubrimiento y/o cimentación*: Aplicable a aquellos restos estructurales que, a pesar de su elevado interés científico, no reúnen las condiciones idóneas para ser integrados en la edificación. En este supuesto el Proyecto Básico y de Ejecución contemplará las medidas constructivas que garanticen la conservación de los restos arqueológicos, ya sean subyacentes o emergentes. Esta actuación es compatible con la extracción puntual de elementos aislados que, por su naturaleza o entidad, se puedan separar sin alterar sustancialmente el conjunto a conservar (revestimientos, pavimentos, elementos constructivos y suntuarios, etc.). La casuística de la intervención -hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo- puede aconsejar la ejecución de cimentaciones adecuadas y/o de cubrición en reserva bajo losa de modo que en el futuro pudieran plantearse actuaciones de excavación total y de musealización de los restos como un expediente independiente de construcciones superiores. En este caso el proyecto de obras que motivó los hallazgos deberá prever los accesos oportunos para futuros usos sociales.

D) *Conservación e integración visible del conjunto:* En aquellos restos estructurales que reúnan las condiciones necesarias para su integración. La Propuesta de Intervención o, en su defecto, el Proyecto Básico y de Ejecución, deberán adecuarse mediante Reformado que incluya las medidas constructivas a adoptar para la conservación e integración de los restos, las medidas de seguridad para garantizar su preservación durante el proceso de obra y las labores de consolidación y/o restauración a efectuar para su idónea integración. Una vez finalizadas las labores de conservación e integración de los restos, tanto emergentes como subyacentes, y previo a la concesión de la licencia de ocupación, se presentará ante la Consejería de Cultura el correspondiente Informe técnico que describa y valore dicha actuación y su adecuación al proyecto autorizado.

Sección 4. Proyectos y Memorias de intervención arqueológica.

Artículo 5.9.17. Proyecto de actuación en yacimiento arqueológico subyacente.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del *Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.

2. Identificación:
a) Ubicación.
b) Calificación legal del inmueble o parcela.

3. Contexto histórico del inmueble o parcela.
a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble o parcela, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica…).
b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto de Actuación y/o actividad que motiva la intervención arqueológica: Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones…).

5. Estado de conservación del inmueble o parcela y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
a) Estado de los edificios colindantes.
b) Estado de conservación del propio inmueble o parcela.
c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.

a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía,* aprobado por *Decreto 19/1995, de 7 de febrero* y desarrollada en el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas.*

11. Planos y fotografías.
a) Plano de situación.
b) Plano del solar.
c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos…).
e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.18. Proyecto de actuación en bienes o elementos emergentes de interés arqueológico.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico emergente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del *Decreto 168/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*, y en cualquier caso:

1. Autorización de la propiedad.

2. Identificación:
a) Ubicación.
b) Calificación legal del inmueble o parcela.

3. Contexto histórico del inmueble.
a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica…).
b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

4. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afección sobre el Patrimonio Arqueológico, tanto en el subsuelo como en las estructuras emergentes. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones…).

5. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección.
a) Estado de los edificios colindantes.
b) Estado de conservación del propio inmueble.
c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

6. Definición de los objetivos del Proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica.
a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico.
c) Analíticas previstas.

7. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto, existen dos posibilidades:

a) Cuando el Proyecto de rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.

b) Cuando el Proyecto de rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

8. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

9. Equipo humano y medios materiales.

10. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del *Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía*, aprobado por *Decreto 19/1995, de 7 de febrero* y desarrollada en el artículo 12 del *Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

11. Planos y fotografías.
a) Plano de situación.
b) Plano del solar.
c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafiado de las propuestas de actuación.
d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos…).
e) Al menos 1 fotografía en color, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm, consistente en una vista general del inmueble o parcela sobre el que se pretende intervenir.

Artículo 5.9.19. Intervención arqueológica en espacios públicos, unidades de ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un Proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

Artículo 5.9.20. Documentación resultante de la intervención arqueológica.

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:
a) Informe preliminar.
b) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.
c) Memoria científica.

Su regulación se establece en los artículos siguientes de esta Sección.

Artículo 5.9.21. Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar un ejemplar del informe preliminar en el Área de Urbanismo.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:
a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.
b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.
c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 5.9.22. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

Artículo 5.9.23. Memoria científica.

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del *Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

Sección 5. Gestión municipal del patrimonio arqueológico.

Artículo 5.9.24. Concesión de licencias de obras en actuaciones con cautela arqueológica.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la LPHA y en función de los grados de protección que dispone esta normativa para los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal de *Castilblanco de los Arroyos*, en las actuaciones con cautela arqueológica sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se procederá del modo siguiente:

a) Deberá realizarse una actividad arqueológica previa al otorgamiento de la licencia de obra y con cargo al promotor de las obras. Dicha actividad puede consistir en una prospección arqueológica y/o una excavación arqueológica bajo cualquiera de las siguientes modalidades: Excavación arqueológica extensiva, sondeo arqueológico y/o análisis arqueológico de estructuras emergentes.

b) En los casos que sólo sea preceptivo inicialmente un control arqueológico de movimientos de tierra, la licencia de obras se sujetará a la ejecución de la actividad arqueológica durante el desarrollo del proyecto que motivó la intervención arqueológica. Dicha actuación arqueológica también correrá a cargo del promotor de las obras.

2. En caso de actuaciones en inmuebles que según el catálogo urbanístico requieran un informe valorativo previo sobre elementos emergentes de interés arqueológico, su realización será de obligado cumplimiento con anterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística, por lo que deberá emitirse al comienzo del procedimiento de tramitación (Proyecto de Actuación, Estudio Previo o Anteproyecto). En dicho Informe técnico se especificará la propuesta de cautela arqueológica y, en caso afirmativo, el tipo de actividad arqueológica a realizar, remitiéndose a la Administración Cultural competente para su correspondiente Informe.

Artículo 5.9.25. Actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia.

En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística según la legislación vigente se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

Artículo 6.1.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo no urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

a) Las medidas para evitar la formación de nuevos núcleos o asentamientos no previstos por el presente PGOU. Se regulan en el Capítulo 2 del presente Título 6.

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

c) La normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Se regulan en los Capítulos 3 y 4 del presente Título 6.

2. En las normas de cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección de los Capítulos 3 y 4 de este Título 6, se hace referencia a tipos de edificios, construcciones e instalaciones que, de acuerdo con la sistemática de estas NNUU, se regulan en el Capítulo 2 del Título 14, y forman parte de la *"ordenación pormenorizada"*. Cualquier innovación de la regulación de dicho Capítulo 2 del Título 14, deberá justificar si se pretende alcanzar sólo a la regulación de la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, o afectaría a la regulación, por remisión a las mismas, del suelo no urbanizable protegido incluido en este Título 6, en cuyo caso, sería innovación estructural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Sección 1. Ámbito y definiciones.

Artículo 6.2.1. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 6.2.2. Definición de núcleo o asentamiento.

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

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

Artículo 6.2.3. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

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

2. El PGOU establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:
a) Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
b) Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Sección 2. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

Artículo 6.2.4. Segregaciones de naturaleza rústica.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y en el presente PGOU.

2. Quedan excepcionadas, por su propia naturaleza, de los parámetros de parcelación en suelo no urbanizable las parcelaciones con el objeto de segregación de terrenos destinados a la implantación de:

-Segregaciones para implantación de carreteras e infraestructuras.
-Segregaciones para usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
-Segregaciones para la protección de yacimientos arqueológicos.
-Segregaciones para la recuperación de vías pecuarias y sus elementos funcionales.
-Segregaciones para la mejora, implantación o recuperación de caminos rurales.
-Segregaciones para la implantación de equipamientos públicos.
-En general las derivadas de cualquier intervención pública mediante expropiación de porciones de terrenos que requieran su segregación de la porción de finca no expropiada.

Artículo 6.2.5. Parcelaciones de fincas.

1. En suelo no urbanizable, sin perjuicio de las excepciones del apartado 2 del artículo 6.2.4., sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Se considerará que una segregación puede dar lugar a una parcelación urbanística cuando la superficie segregada sea inferior a 3,5 hectáreas. En estos casos, el Ayuntamiento no podrá declarar la innecesariedad de la licencia municipal hasta tanto compruebe que no se trata de una parcelación urbanística y que la segregación responde al normal desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, y que no se da

ninguno de los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población o de parcelación urbanística. La declaración de innecesariedad de licencia municipal de parcelación en todo caso deberá especificar la condición de inedificable de las parcelas segregadas cuando, de acuerdo con las presentes NNUU, por su tamaño no admitan tal posibilidad, e inscribirse dicha condición en el Registro.

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

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

Artículo 6.2.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que estas NNUU establecen para la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

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

Sección 3. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

Artículo 6.2.7. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

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

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
b) Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano o de las implantaciones autorizadas.
c) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
d) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
e) Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.
f) Las susceptibles de autorización excepcional asociadas al reconocimiento de edificaciones *"asimiladas a fuera de ordenación"* en los supuestos previstos en el *Decreto 2/2012, de 10 de enero*.

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

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

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

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

Artículo 6.2.8. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

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

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

Artículo 6.2.9. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia con otras y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:
a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
c) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
d) La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

cuatro o más edificaciones con una superficie construida en alguna de ellas de ellas superior a los 100 m2 construidos.

Artículo 6.2.10. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

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

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

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNUep-l).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" (SNUep-l),* los terrenos en los que se concretan los supuestos a), b) e i) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

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

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad (*Ley 42/2007*):

a) Lugares de importancia comunitaria (LIC):
-LIC Río del Viar (ES6180009).
b) Hábitats de interés comunitario (HIC).

2.2. Clasificación de SNUep-l, motivada en base a legislación que implica protecciones o limitaciones exclusivamente sectoriales, en las que expresamente se establece o se deduce el régimen de *"suelo no urbanizable de especial protección"* y que se superponen sobre el régimen básico de zonificación derivado del expuesto en el apartado 2.1. El PGOU integra las siguientes, que se delimitan en el Plano de ordenación o.1, y su regulación, de acuerdo con la sistemática de las presentes Normas, se integra en el Título 5:

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de vías pecuarias.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de aguas.
-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio histórico.

2.3. Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU en el Título 5 y su delimitación en el Plano de Ordenación o.2, y son las siguientes:

-Carreteras.
-Infraestructuras territoriales.

3. Las normas aplicables a las distintas subcategorías de "suelo no

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

urbanizable de especial protección por legislación específica", se pueden superponer en diferentes áreas del municipio con otras de "suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico", siendo ambas protecciones complementarias, y su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de disposiciones de aplicación, realizándose en cada caso una adecuada integración y armonización de las mismas y, en caso de conflicto, se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación del dominio público natural, de la naturaleza, la flora y fauna, del patrimonio histórico o cultural, y del medio ambiente en general.

Sección 2. Ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de patrimonio natural y biodiversidad.

Artículo 6.3.2. Suelo no urbanizable de especial protección "Lugares de Importancia Comunitaria".

1. Delimitación: Esta área comprende el tramo de cauce identificado como "Río del Viar (ES6180009)" que discurre por el término municipal, así como las márgenes de vegetación natural riparia asociada, delimitados en el Plano de Ordenación o.1. De acuerdo con el artículo 42 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad,* los *Lugares de Importancia Comunitaria* (LIC) son *"aquellos espacios del conjunto del territorio nacional o de las aguas marítimas bajo soberanía o jurisdicción nacional, incluidas la zona económica exclusiva y la plataforma continental, aprobados como tales, que contribuyen de forma apreciable al mantenimiento o, en su caso, al restablecimiento del estado de conservación favorable de los tipos de hábitat naturales y los hábitat de las especies de interés comunitario, que figuran respectivamente en los Anexos I y II de esta Ley, en su área de distribución natural"*.

2. La Ley 42/2007, establece en su artículo 45, que cualquier plan, programa, o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para el mismo, pueda afectar de forma apreciable a los espacios de la Red Natura 2000, debe someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mismo. El citado artículo recoge que, a la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar, los órganos competentes para autorizar los citados proyectos, sólo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

3. Integración en el PGOU de las medidas de conservación de la *Red Natura 2000* del artículo *45 de la Ley 42/2007*:

3.1. Respecto de las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves, las Comunidades autónomas fijarán las medidas de conservación necesarias, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes en tales áreas, que implicarán:

a) Adecuados planes o instrumentos de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo que incluyan, al menos, los objetivos de conservación del lugar y las medidas apropiadas para mantener los espacios en un estado de conservación favorable.
b) Apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales.

3.2. Igualmente las administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la *Red Natura 2000* el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley.

3.3. Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la *Red Natura 2000.*

3.4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 3.4 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

3.5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, pro- grama o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida.

La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:
a) Mediante una ley.
b) Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.

La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea.

3.6. En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritaria, señalados como tales en los anexos I y II, únicamente se podrán alegar las siguientes consideraciones:
a) Las relacionadas con la salud humana y la seguridad pública.

b) Las relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente.

c) Otras razones imperiosas de interés público de primer orden, previa consulta a la Comisión Europea.

3.7. La realización o ejecución de cualquier plan, pro- grama o proyecto que pueda afectar negativamente a especies incluidas en los anexos II o IV que hayan sido catalogadas como en peligro de extinción, únicamente se podrá llevar a cabo cuando, en ausencia de otras alternativas, concurra alguna de las causas citadas en el apartado anterior. La adopción de las correspondientes medidas compensatorias se llevará a cabo conforme a lo previsto en el apartado 3.5.

3.8. Desde el momento en que el lugar figure en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por la Comisión Europea, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 3.4, 3.5 y 3.6 de este artículo.

3.9. Desde el momento de la declaración de una ZEPA, ésta quedará sometida a lo dispuesto en los apartados 3.4 y 3.5 de este artículo.

Artículo 6.3.3. Suelo no urbanizable de especial protección de Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

1. Delimitación: Esta área comprende las áreas delimitadas como "Hábitats de Interés Comunitario" en el Plano de Ordenación o.1. por incluir tipos de vegetación protegidos por la Directiva Hábitats.

2. Usos y actividades compatibles, previa autorización de la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente:
a) Actividades de conservación y recuperación de la biodiversidad.
b) Preservación y restauración del paisaje.
c) Los aprovechamientos forestales que dispongan planes técnicos que acrediten la compatibilidad con la conservación.
d) Los aprovechamientos ganaderos tradicionales siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
e) Las actividades cinegéticas siempre que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
f) Las actividades científicas.
g) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

3. Usos y actividades incompatibles:
a) El cambio de uso de forestal a agrícola.
b) El nuevo establecimiento de cualquier tipo de infraestructuras y edificaciones que puedan constituir un factor de riesgo.
c) Las actividades de uso público que puedan constituir un factor de riesgo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

d) Las extracciones de arenas y áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de las actividades mineras.
e) Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como incompatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1. Delimitación y clases.

Artículo 6.4.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de de especial protección por planificación urbanística (SNUep-p).

1. Por el PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46.2 de la LOUA, se incluyen en la categoría de *"suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística" (SNUep-p),* los terrenos en los que se concretan los supuestos c), d) y e) del apartado 1 del citado artículo 46 de la LOUA.

2. Los ámbitos que en el PGOU se adscriben a esta categoría se delimitan en el Plano de Ordenación o.1, diferenciando las siguientes subcategorías de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:

2.1. Integración para el municipio del régimen de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla (PEPMF):

a) Complejos ribereños de interés ambiental:
-*"RA-1: Riberas del Cala y Huelva"*.
-*"RA-4: Río Viar"*.
b) Complejo serrano de interés ambiental:
-*"CS-7: Loma de Hornillo"*.
c) Área forestal de interés recreativo:
-*"FR-6: Mesa Redonda"*.

2.2. Delimitación por el propio PGOU de espacios de singular valor agrícola, forestal, ambiental o paisajístico, determinados desde el propio análisis y valoración desde la escala local-municipal:

a) Áreas forestales de alto valor ecológico.

b) Áreas de dehesa y forestales de interés ambiental.

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

Artículo 6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Complejos ribereños de interés ambiental*", Riberas del Cala y Huelva (RA-1) y Río Viar (RA-4)*.

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

-*"RA-1: Riberas del Cala y Huelva"*.
-*"RA-4: Río Viar"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.
c) Las piscifactorías y similares.
d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.
e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
k) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

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

a) La tala de árboles, integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión, y conforme a la regulación establecida en la Norma 37.3.f) del PEPMF.
d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería, en las condiciones establecidas en la Norma 37.3.h) del PEPMF.
f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
g) Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Norma 23 del PEPMF. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la CPOTU.

4. En lo que se refiere al espacio *"RA-4 Río Viar"*, la normativa de los apartados 2 y 3 anteriores, resultado de integración de las normas de protección del PEPMF, han de entenderse aplicables, al ámbito de dicho espacio, excluido el área ocupada por la infraestructura territorial sobrevenida del Pantano de Melonares.

Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Complejo serrano de interés ambiental *Loma de Hornillo (CS-7)*".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., dentro de los denominados "complejos serranos de interés ambiental" por el PEPMF, que se definen como *"espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo"*. En el municipio se integra el espacio *"CS-7 Loma de Hornillo"*.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal de suelo.
b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
c) Los parques de atracciones.
d) Aeropuertos y helipuertos.
e) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público o de guardería.
f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

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

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1de la normativa del PEPMF y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un Proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
c) Las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con declaración de utilidad pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.
f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

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

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

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 del PEPMF.
h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, el entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en el medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

Artículo 6.4.3. Suelo no urbanizable de especial protección por el PEPMF "Espacio forestal de interés recreativo *Mesa Redonda (FR-6)*".

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación o.1., referidos a los denominados por el PEPMF *"Espacios forestales de interés recreativo"*, que se definen como *"aquéllos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo; suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales"*. En el municipio se integra el espacio *"FR-6 Mesa Redonda"*.

2. En este espacio se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
Obras de desmonte aterrazamientos y rellenos.
c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
e) Construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.
g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B

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

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los señalados en el apartado 2 de este artículo.
b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

acuerdo con lo dispuesto en la norma 26 del PEPMF.
c) Los campamentos de turismo, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas con las limitaciones y requisitos establecidos en la Norma 37.3.f) del PEPMF.
d) Las instalaciones de restauración.
e) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes, previo Estudio de Impacto Ambiental.
f) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería en las mismas condiciones establecidas en la Norma 37.3.f) del PEPMF.
g) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionales autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo con lo establecido en la norma 22 del PEPMF. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 6.4.4. Suelo no urbanizable de especial protección de las *"Áreas forestales de alto valor ecológico"*.

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos delimitados como *"Áreas forestales de alto valor ecológico"* en el Plano de Ordenación o.1., por tratarse en su mayor parte de espacios colindantes a las áreas de "Hábitats de Interés Comunitario", con una vegetación en muchos casos similar desde la valoración del PGOU, y que es objetivo que sirvan de transición ambiental y paisajística con las áreas de dehesa.

2. Usos y actividades compatibles:

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

3. Usos y actividades incompatibles:

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

Artículo 6.5.5. Suelo no urbanizable de especial protección *"Áreas de dehesa y forestales de interés ambiental"*.

1. Delimitación: Esta área comprende los terrenos delimitados como "Áreas de dehesa y forestales de interés ambiental" en el Plano de Ordenación o.1. Corresponde a la mayor parte del término municipal y el valor fundamental a preservar en esta zona es la cobertura forestal actual, en especial y de la dehesa y monte adehesado, paradigmático del paisaje representativo e identitario del municipio.

2. Usos y actividades compatibles:

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

3. Usos y actividades incompatibles:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

4. En esta zona se consideran usos y actividades susceptibles de autorización los siguientes:

4.1. En áreas de usos forestales determinadas en el Plano de Ordenación o.2., prevalecerá la conservación de la vegetación y el paisaje de la dehesa y monte adehesado, prevaleciendo lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU, así como la Legislación Forestal y Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Consejería de Medio Ambiente. Serán aplicables las siguientes reglas:

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

b) En la implantación de cualquiera de las edificaciones reguladas en el Capítulo 2 del Título 14 de estas NNUU, evitará afectar a la vegetación existente, acreditándose mediante cartografía u ortofoto actualizadas, que la edificación y actividades se sitúan en los huecos de la vegetación existente.

4.2. En las zonas libres entre el arbolado y vegetación, en especial en las áreas libres de vegetación de la dehesa, podrán ser autorizables por los procedimientos oportunos los siguientes tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del Título 14:

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

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

c) Tipo 3. Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agraria, con un tamaño mínimo de parcela vinculada de 15 has.

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

e) Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas, en las categorías a) y c), en fincas de tamaño mínimo 5 has

f) Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios, en fincas de tamaño mínimo 5 has para los industriales y 3,5 has para los terciarios.

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

Se prohíbe cualquier otro tipo de construcción o instalación.

CAPÍTULO 5. ACCIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN EL MEDIO RURAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Artículo 6.5.1. Acciones Territoriales (AT).

1. El objeto de este instrumento de ordenación es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo estructural previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos o disfuncionalidades existentes.

2. La previsión expresa en el PGOU de estas AT, tiene la finalidad de coadyuvar a la planificación urbanística del modelo territorial propuesto, sin perjuicio de que cada una de dichas AT, en desarrollo del mismo, deba de someterse a los trámites que procedan, en aplicación de la LOUA (aprobación previa de Plan Especial, Proyecto de Actuación o sometimiento a simple licencia) y legislación sectorial afectada. No

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

obstante, la previsión por el PGOU de estas AT, facilitará en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la justificación de su utilidad pública o interés social, que se fundamentará en la simple coherencia con el desarrollo de una previsión expresa del planeamiento general municipal.

Artículo 6.5.2. Enumeración de Acciones Territoriales estructurales en el término municipal.

1. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

-AT-DH-1: Dehesa: Integración en el PGOU del Programa Regional de la Dehesa (ZN-4), para su conservación y puesta en valor.

-AT-AB-nº: Red territorial de abastecimiento de agua:

-AT-AB-1: Conducción desde el Pantano de Los melonares, por el Canal del Viar, para el abastecimiento de agua al área de Sevilla.

-AT-AB-2: Conducción desde el Pantano de Cala al pantano de Los Molinos para la mejora del abastecimiento del núcleo de Castilblanco (medidas compensatorias del Pantano de Los Melonares).

-AT-CS-1: Camino de Santiago, ruta de la Plata: Mejora y señalización de itinerario turístico-recreativo del Camino de Santiago por la Ruta de La Plata, a su paso por el municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

PARTE-B. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

TÍTULO 7. PUBLICIDAD, INFORMACIÓN URBANÍSTICA. E INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 7.1.1. Carácter público del planeamiento.

1. El PGOU y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por las personas que lo deseen.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la misma.

Artículo 7.1.2. Registro municipal de instrumentos de planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el *Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico*. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 2. INFORMACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DEMÁS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 7.2.1. La información urbanística del planeamiento.

1. La Administración municipal facilitará en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
c) Información urbanística.
b) Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.2.2. Consulta directa.

1. Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma o a través de quien le represente, y gratuitamente, la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos de desarrollo del mismo en las dependencias municipales con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias a su costa de los documentos del planeamiento vigentes.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación completa de los Planes, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos y ciudadanas tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 7.2.3. Información urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el PGOU y su desarrollo se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso y del pago de la tasa establecida.

2. Toda persona podrá solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico y de protección patrimonial aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a los datos suministrados por el solicitante y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

4. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el aprovechamiento medio aplicable al área de reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

Artículo 7.2.4. Cédulas urbanísticas.

1. El Ayuntamiento, a solicitud de interesados, expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la cédula urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos catastrales y registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el PGOU y planeamiento de desarrollo, en su caso.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada *Ley 30/1992* y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique y del justificante de pago de la tasa correspondiente.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de cédulas urbanísticas en el plazo de dos meses contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la cédula urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este PGOU.

8. La información contenida en la cédula urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la cédula.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

Sección 1. Licencias urbanísticas.

Artículo 7.3.1. Actividades sujetas a licencia (OM).

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA, así como los actos relacionados en el artículo 8 de *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en lo sucesivo RDUA) y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; las acometidas de servicios o modificación de las existentes, tanto por particulares como por compañías suministradoras, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
d) Los árboles y arboledas singulares protegidos por el PGOU.

3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del RDUA.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

5. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

enumeración de actos sujetos a licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación requerida para cada uno de ellos. Mientras dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

Artículo 7.3.2. Tipos y actos sometidos a licencias urbanísticas.

Los tipos de licencias urbanísticas y los actos sometidos a las mismas serán, respectivamente, los establecidos en los artículos 7 y 8 del RDUA.

Artículo 7.3.3. Procedimiento, vigencia y caducidad de las Licencias.

1. En cuanto a procedimiento serán aplicables las reglas de los artículo 12 a 21 del RDUA.

2. En cuanto a vigencia y caducidad será aplicable lo dispuesto en el artículo 22 del RDUA.

Artículo 7.3.4. Obras menores sujetas a licencia (OM).

1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 18 del RDUA, se conceptúan como obras menores aquellas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
c) No afecten a elementos estructurales del inmueble.

Artículo 7.3.5. Actuaciones comunicadas y declaraciones responsables (OM).

1. Las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el Anexo del *Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios,* realizados a través de establecimientos permanentes, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados, estarán sometidas a las condiciones de los apartados siguientes. Quedan al margen de esta regulación las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

2. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el apartado 1 anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

3. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa al Ayuntamiento a los solos efectos informativos.

4. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).*

5. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

6. Declaración responsable o comunicación previa:

a) Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

b) La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido estar en posesión del proyecto, en el caso de que las obras que se hubieran de realizar así lo requieran según lo establecido en la LOE.

c) Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

d) Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

7. Asimismo tan solo precisarán comunicación a la Administración municipal, sin necesidad por tanto de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
b) Limpieza de solares.
c) Sondeos de terrenos, siempre que no afecten a yacimientos arqueológicos, cualquiera que sea la clasificación de suelo.
d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concurran la totalidad de las siguientes condiciones:

e1) Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
e2) Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
e3) Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
e5) Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el PGOU.

8. En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de su comunicación.

9. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:
a) Datos de identificación y domicilio del interesado.
b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

10. El sello del registro de entrada del Ayuntamiento equivaldrá al enterado de la Administración municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a) del párrafo siguiente.

11. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones de este PGOU, la tramitación de los actos comunicados, concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a 10 días, contados desde la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en el apartados 7.e), de este articulo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por la Secretaría General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámites, el archivo de la comunicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 7.3.6. Obligaciones del titular de la licencia (OM).

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas normas y en la legislación vigente a lo siguiente:
a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.
b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.
c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano, arbolado, jardinería y demás elementos análogos.
d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el periodo de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe establecerá y actualizará mediante ordenanzas fiscales.

Artículo 7.3.7. Alineación oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas NNUU se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en los Planos de Ordenación del núcleo urbano del PGOU o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no la condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará, cuando sea necesario, mediante presentación de la solicitud en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación por duplicado y del pago de la tasa establecida al efecto:

a) Plano de situación a escala no menor a 1: 2000 en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Plano a escala 1: 500, del levantamiento topográfico realizado por técnico competente.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

Sección 2. Documentación para las solicitudes licencias (OM).

Artículo 7.3.8. Documentación para las licencias de parcelación.

La solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse de Proyecto de Parcelación redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa en la que se indiquen las razones de la parcelación, identificación catastral y registral de las fincas y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

fundamente, así como la justificación de adecuación de las condiciones urbanísticas vigentes. Se describirá cada finca original existente, indicando, en su caso, las servidumbres, protecciones patrimoniales y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos georreferenciados en el sistema ETRS89, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se indicará la identificación registral y catastral, de los que se aportará soporte digital vectorial en el formato que indiquen los Servicios Municipales:

-Planos de estado actual, donde se señalen las fincas iniciales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

-Planos de parcelación propuesta, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables, o inedificables, según las condiciones señaladas por el Plan, y que las mismas cumplen los parámetros dimensionales adecuados.

Artículo 7.3.9. Documentación para las obras ordinarias de urbanización.

1. La solicitud de obras ordinarias de urbanización deberá acompañarse de la siguiente documentación por duplicado:

a) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización o fincas a que se refiere la solicitud.
b) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por Colegio profesional, integrado por:
b1) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle suficiente de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
b2) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan en el que estén incluidos.
b3) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia a un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
b4) Plano de perfiles de los terrenos.
b5) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
b6) Presupuesto separado de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de contrata.
b7) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de diversas etapas y del plazo total.
c) En su caso, alineación oficial.

2. El solicitante deberá constituir garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente de importe igual al 50% del presupuesto, en el plazo que se determine, que no excederá de 3 meses.

Artículo 7.3.10. Documentación para obras de nueva edificación o ampliación.

1. Las solicitudes de licencias para obras de nueva edificación exigirán en todos los casos de la presentación, por triplicado, de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Alineación oficial.
d) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:
d1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
d2)Plano topográfico de la parcela, acotando los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.
d3) Planos acotados a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio que se proyecta, con indicación de los usos en ambos casos.
d4) Presupuesto por capítulos, a precios actuales de mercado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

d5) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado del justificante de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas normas.

2. Además según el tipo de obra de que se trate, se deberá acompañar a la solicitud de la siguiente documentación:
a) Se añadirá a la Memoria, cuadro comparativo de superficies, a efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación con relación al planeamiento vigente, en las obras de nueva planta y ampliación.
b) Descripción fotográfica en color, que permita observar la correcta adecuación de la ampliación a su entorno, en las obras de ampliación y descripción fotográfica en color del edificio existente en las obras de sustitución. Esta documentación tan sólo será preceptiva cuando afecten a edificios protegidos o situados en el Casco Tradicional CT.
c) Si fuera necesario, certificación registral de adosamiento, de mancomunidad de patios y de garaje aparcamiento.
d) Licencia de parcelación, si fuese exigible para las obras de nueva planta.
e) Para obras que afecten a edificios o espacios protegidos, se deberá aportar la documentación complementaria justificativa prevista en las presentes NNUU.

Artículo 7.3.11. Documentación para las obras de demolición.

Las solicitudes de licencias para obras de demolición, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:
a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de característica debidamente cumplimentada.
c) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:
c1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
c2) Plano parcelario a escala 1:2.000 señalando la finca objeto de licencia.
c3) Planos acotados de planta, secciones y alzados, a escala 1:100, que reflejarán:
En el caso de demolición total, el estado actual del edificio en su conjunto, indicado el uso.
En caso de demolición parcial, el estado actual del edificio en su conjunto, indicando el uso, señalando la parte o partes que desaparecen, así como el resultado final de la actuación.
c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
c5) El proyecto vendrá firmado por técnico competente, así como acompañado de la justificación de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
c6) Carta de pago justificativa del depósito de la garantía regulada en estas Normas.

Artículo 7.3.12. Documentación para las obras en los edificios.

1. Las solicitudes de licencias para obras en los edificios por procedimiento normal, exigirán la presentación, por duplicado de la siguiente documentación:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente que incluya:
c1) Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración prevista para las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
c2) Plano parcelario a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de licencia.
c3) Planos acotados de plantas, alzados y sección, a escala 1:100, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado y rotulando el uso.
c4) Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.
c5) El proyecto vendrá firmado, en su caso, por técnico competente, así como acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
d) Dirección facultativa de andamios, si fuera necesaria su colocación para ejecutar las obras, suscrita por técnico competente.

2. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de edificios o espacios protegidos, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble, requeridos por las normas de protección del patrimonio de las presentes NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 7.3.13. Documentación para las obras menores.

Las solicitudes de licencias para las obras menores, exigirán la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:
a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Relación descriptiva de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
d) Presupuesto por capítulos a precios actuales de mercado.

Artículo 7.3.14. Documentación para las obras sujetas a actuación comunicada.

Para las obras en los edificios sujetas al régimen de actuación comunicada se exigirá la presentación de impreso normalizado de comunicación de obras, en el que se incluirá:
a) Descripción de las obras a realizar.
b) Valoración total de las mismas.
c) Plano o croquis de situación de la finca, salvo si se trata de una obra de conservación, en cuyo caso será suficiente con el dato de dirección y su número de gobierno.

Artículo 7.3.15. Documentación para la instalación de grúas en obra.

La solicitud de licencia para la instalación de grúas en obras deberá acompañarse de la siguiente documentación:
a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto director de las obras.
c) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 400.000 Euros, o la cifra actualizada que conste en Ordenanzas fiscales de publicación anual.
d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
e) Certificación de la empresa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

Sección 3. Licencias de actividades.

Artículo 7.3.16. Licencia de instalación y utilización de actividades e instalaciones.

1. Están sujetas a licencia de instalación y utilización las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas. Están excluidas las que se encuentran en el ámbito de aplicación del *Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios*, así como las adicionales previstas en el apartado 7 del artículo 7.3.5 de las presentes NNUU, que solo requieren "comunicación previa" a la Administración municipal.

2. La licencia de instalación de actividades e instalaciones tiene por objeto comprobar que el proyecto se ajusta a la normativa municipal aplicable, al planeamiento y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

3. La "licencia de utilización" tiene por objeto comprobar que el uso previsto en el edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

4. Aquellas actividades sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, según el Anexo I de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,* con carácter previo a la licencia municipal, deberá ser valorada o evaluada por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma o del Estado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

5. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

6. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración la obtención de la licencia de instalación de actividad no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extra municipales.

7. Las solicitudes de licencias de instalación y de utilización se acompañarán de la documentación y se tramitarán según lo establecido en la *Ordenanza Reguladora de la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas*, que pudiera ser aprobada por el Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*, salvo las que estén incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 19/2012, que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 7.3.5 de las presentes NNUU.

Artículo 7.3.17. Clasificación de las actividades e instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones o los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

a) Inocuas: Son los actividades no incluidos en el grupo de apartado b) siguiente y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
b) Calificadas: Son las comprendidos en:

b1) Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, así como Reglamentos de desarrollo de la anterior *Ley 7/1994*, no afectados por la Disposición derogatoria única, o disposiciones transitorias de la *Ley 7/2007*.
b2) El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la *Ley 7/1994* y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementario.

b3) Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Anexo IV de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*.
b4) Actividades incluidas en el *Real Decreto 117/2003,de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades*, a efectos de verificar que las emisiones de COVs se encuentran dentro de los límites permitidos.

b5) Actividades relacionadas en el *Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueban el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía,* modificado por el *Decreto 2167/2003, de 18 de noviembre*.

b6) Cualquier actividad que, de acuerdo con la evolución tecnológica, quede acreditado que no se deba adscribir al grupo de "inocuas", de acuerdo con cualquier novedad legislativa sobrevenida tras la aprobación definitiva del PGOU, en el ámbito autonómico, estatal o comunitaria.

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de *Calificadas*, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de protección ambiental, puedan provocar ruidos, vibraciones, emisión de humas y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicadas en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Los titulares de las actividades calificadas no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de utilización. En los actos de comprobación municipal, en función de la actividad, la Administración local deberá requerir al titular de la solicitud, la aportación a su costa de las verificaciones por Entidad homologada por la Consejería de Medio Ambiente, de que las emisiones de ruidos, vibraciones y demás emisiones se encuentran dentro de los límites requeridos por la legislación vigente. Asimismo, se podrá requerir,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

en función de las instalaciones, la acreditación de que se realizan las operaciones periódicas de mantenimiento y control, para que durante la vigencia del funcionamiento de la actividad, se cumplan los citados límites.

5. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se podrá conceder conjuntamente con la licencia de instalación.

6. La concesión de licencia de instalación y utilización estará sujeta al cumplimiento de los condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de lo reglamentación técnica que resulte de aplicación.

Artículo 7.3.18. Documentación para los actos comunicados.

1. Los cambios de titular de licencias vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

a) Impreso normalizado de comunicación de cambio de titular, debidamente cumplimentado y por duplicado, que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento público o privado que acredite la transmisión intervivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble o local.
b) Fotocopia de la licencia en vigor.

2. Los cambios de actividad en las condiciones que fija el Artículo 7.3.5. exigirá, la presentación de impreso normalizado de comunicación de cambio de actividad debidamente cumplimentado y por duplicado, donde se incluirán:
a) Descripción de la nueva actividad a implantar, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
b) Plano o croquis de situación.
c) Plano o croquis de plantas y secciones del local.
d) Fotocopia de la licencia en vigor.

Artículo 7.3.19. Documentación para actividades e instalaciones inocuas.

La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, modificación o ampliación de una actividad inocua, que no esté comprendida en el ámbito de aplicación del *Real Decreto-ley 19/2012*, y del artículo 7.3.5. de las presentes NNUU, se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación por duplicado:

a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características en impreso normalizado, debidamente cumplimentada.
c) Planos o croquis de situación parcelaria a escala 1:2.000.
d) Planos o croquis a escala y acotados de plantas y secciones del local.
e) Planos de instalaciones contempladas en el proyecto.
f) Memoria descriptiva de la actividad, con indicación de su objeto, accesos, condiciones de evacuación, elementos industriales, maquinaria e instalaciones y condiciones técnico sanitarias cuando la naturaleza de la actuación lo requiera.
g) Cuando sea de aplicación, Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras, y en particular del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.
h) Valoración de las instalaciones.
i) Certificación de condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad, según modelos normalizados
j) Certificación de adecuación a las normas urbanísticas.

Artículo 7.3.20. Documentación para el procedimiento normal. Particularidades procedimentales.

1. La solicitud de licencia de instalación de actividad para la implantación, ampliación o modificación de una actividad calificada se realizará mediante la presentación en el Registro municipal de la siguiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.
b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
c) Relación de propietarios y/o vecinos o colindantes afectados fechada y suscrita por el interesado.
d) Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente, visado por colegio oficial, acompañado de Hoja de encargo y la dirección facultativa, con el siguiente contenido mínimo:
d1) Memoria que incluya:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Descripción detallada de la actividad o instalación y, en su caso, del proceso productivo.
-Descripción detallada del local o edificio.
-Descripción detallada de la posible incidencia de la actividad sobre el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos...) y sobre el riesgo de incendio o explosión, con indicación de las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia.
-Descripción detallada de las condiciones e instalaciones de confort e higiénicas exigidos por la normativa municipal.
-Descripción de las condiciones técnico sanitarias que afecten a la distribución de espacios, elementos constructivos o instalaciones en aquellos casos, que por la naturaleza de la actuación, se requiera.
-Relación de la maquinaria y elementos industriales de la actividad, con indicación de su potencia y demás características técnicas.
-Cálculo, en su caso, del aforo y de las condiciones de evacuación del local o edificio.
-Justificación del cumplimiento de la restante normativa sectorial de aplicación.
-Ficha justificativa del cumplimiento del *Decreto 293/2009* en materia de accesibilidad, cuando sea de aplicación.

d2) Planos:
-Plano de situación parcelario 1:2.000, señalando la finca objeto de la licencia.
-Planos detallados y acotados de planta y de sección de todos los locales en los que se desarrolla la actividad, reflejando en ellos las máquinas, todas las instalaciones contempladas en el proyecto y medidas correctoras propuestas.
-Planos detallados y acotados en los que se indiquen los accesos, comunicaciones, escaleras, salidas.
-Recorridos de evacuación, compartimentos, alumbrados especiales e instalaciones de protección, todo ello en relación con los sistemas de protección contra incendios (tanto instalaciones como protección pasiva de la edificación).
-Plano de condiciones acústicas del local con indicación de los focos emisores, niveles de aislamiento, emisiones al exterior y usos colindantes.
-En su caso, planos de cubierta y fachada en los que se señalen las salidas previstas para evacuación de humos, gases, aire procedente del acondicionamiento de locales, etc.

d3) Presupuesto por capítulos de las obras, instalaciones, maquinaria, y medidas correctores valoradas a precios de mercado.

2. Las solicitudes de licencias de instalación de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental se ajustarán al procedimiento de los artículos 41 a 45 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

3. Las solicitudes de licencias de instalación sujetas al resto de instrumentos de prevención y control ambiental, en los que no corresponde al Ayuntamiento la resolución del procedimiento, se ajustarán a lo previsto en la citada *Ley 7/2007*, y demás legislación aplicable en razón de la actividad.

Sección 4. Otras actuaciones de intervención municipal.

Artículo 7.3.21. Licencia de ocupación y utilización.

1. La licencia de ocupación y utilización, tiene por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada y que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino. Entre las verificaciones se incluirá la comprobación del correcto cumplimiento de las obras de conservación e integración del patrimonio arqueológico, en cumplimiento del proyecto autorizado.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2. Al otorgarse la licencia de ocupación o de utilización se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que garanticen, según lo establecido en las presentes normas. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación o de utilización se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna obra, reparación o gasto cuyo importe se haya afianzado, su devolución no tendrá lugar hasta

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

Artículo 7.3.22. Documentación para las licencias de ocupación y utilización.

1. Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

2. Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y grafico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

3. La documentación especificada en los apartados 1 y 2 de este artículo ser acompañará de la siguiente según proceda:

a) En su caso, Certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.
b) *Certificado Energético Andaluz* según el Capítulo V del Título I del *Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética*; para todos los edificios de nueva construcción y para los edificios existentes en que sea obligado según el apartado b) del artículo 2 del citato Decreto 169/2011.
c) Alta en Catastro.

Artículo 7.3.23. Requisitos durante la ejecución.

1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado, el disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

2. Las obras de nueva edificación, rehabilitación general y ampliación, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior en el que consten, la identificación u objeto del proyecto, el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de la obra y de los contratistas; fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

Artículo 7.3.24. Suministros de agua y energía eléctrica.

No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 7.3.25. Inicio y terminación de obras.

1. Salvo que en la concesión de licencia se indique otros plazos, se ajustarán a los siguientes:

a) Las obras se iniciarán en el plazo máximo de un año desde su concesión.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) Las obras se terminarán en el plazo máximo de 4 años desde la concesión de licencia. El Ayuntamiento podrá acordar la prórroga por un año adicional.

2. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de 10 días, la fecha de iniciación de las obras no consideradas menores ni sujetas a acto comunicado.

3. Para el inicio de las obras de nueva edificación, cuando la Administración municipal lo estime oportuno y así lo indique en la licencia, deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

4. Para cualquier modificación que se quiera realizar tras la concesión de licencia, que supongan alteración del proyecto o de los términos de la concesión, deberá someterse a modificación de la misma, o a acto comunicado, en función del alcance de la innovación, de acuerdo con lo previsto en las presentes NNUU.

Sección 5. Procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable (OM).

Artículo 7.3.26.Ámbito de aplicación.

1. La presente sección, regula el procedimiento administrativo de declaración en situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 53 del RDUA, y para los supuestos del artículo 1.1.10 de las presentes NNUU y exclusivamente en edificaciones en suelo clasificado no urbanizable.

2. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar las determinaciones previstas en esta Sección.

Artículo 7.3.27. Solicitud.

Los propietarios de los actos de uso del suelo, en particular las obras, instalaciones y edificaciones a las que se hace referencia en el artículo anterior, podrán solicitar del Ayuntamiento la adopción de una resolución administrativa por la que se declaren dichas obras, instalaciones y edificaciones *"en situación asimilada al régimen de fuera de ordenación"*, a fin de que pueda procederse a la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.3.28. Inicio, instrucción y resolución del procedimiento.

1. El inicio, instrucción y resolución del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 9 a 12 del *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

2. En el caso de edificaciones situadas dentro de la zona de 100 m de policía de cauces, o estando fuera de dicha zona su planta baja esté a una cota sobre la lámina ordinaria de aguas del cauce inferior a 2 metros, entre la documentación a aportar se incluirá un estudio de inundabilidad del tramo del cauce necesario que acredite la edificación no está situada en suelo con riesgo cierto de inundación, y así sea reconocido por el Organismo de cuenca, como requisito previo de que no se incurre en uno de los supuestos en los que no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación del apartado 2 del artículo 8 del *Decreto 2/2012*. Cuando la edificación esté en el área de influencia de los cauces en los que el PGOU realiza un diagnóstico detallado de este riesgo, bastará con remitirse al mismo.

CAPÍTULO 4. CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 7.4.1. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.
b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 7.4.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OM).

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:
a1) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
a2) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:
b1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
b2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
b3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación: Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza municipal.

3. En las edificaciones en suelo no urbanizable en las que proceda el reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble. En tanto no se definan por Ordenanza municipal específica las normas mínimas de habitabilidad a las que se refiere el artículo 5 del *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía,* en el municipio de *Castilblanco de los Arroyos* serán aplicables las de la *Normativa Directora para el establecimiento de las Normas Mínimas de Habitabilidad,* publicada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente mediante *Orden de 1 de marzo de 2013*.

Artículo 7.4.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones (OM).

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con las periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a 50 años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.
b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 7.4.4. Régimen de conservación de los inmuebles protegidos.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atendrá a lo dispuesto en la *Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español,* y en la *Ley 14/2007, de 25 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,* sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles de interés municipal protegidos por el Catálogo del presente PGOU, se regulará por lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título 5, y en el Título 12 de estas NNUU.

Sección 2. Órdenes de ejecución de obras y otras actuaciones.

Artículo 7.4.5. Objeto.

1. El Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.

Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 7.4.6. Contenido.

1. Las órdenes de ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas NNUU, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las órdenes de ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las órdenes de ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse, proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el Colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico, o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 7.4.7. Procedimiento.

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el Artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el acta de inspección.

Sección 3. Estado de ruina de la edificación.

Artículo 7.4.8. Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.
b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de:
b1) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b2) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, si estuviese constituido, habilitándose en todo caso al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 7.4.9. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4: Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 7.4.10. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

4. En todo caso será aplicable lo dispuesto en la Ordenanza específica sobre limpieza de solares y exteriores de inmuebles y vallado de solares, que apruebe el Ayuntamiento.

Artículo 7.4.11. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.
b) Recreo para la infancia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
d) De aparcamiento de vehículos

2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

3. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 8. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos* sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local, compañías y consorcios de servicios, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que este PGOU persigue.

3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

Artículo 8.1.2. Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de la Parte C de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

estas NNUU

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación, facultará al Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.1.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
b) Instrumentos de gestión.
c) Instrumentos de ejecución material.
d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable.
d) Instrumentos de concertación.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.2.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:

a) Planes de Sectorización.
b) Planes Parciales de Ordenación.
c) Planes Especiales.
d) Estudios de Detalle

3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:

e) Catálogos de Bienes Protegidos.
f) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.

4. De todos los instrumentos de planeamiento que se tramiten por iniciativa particular, junto a los documentos en papel, se aportará soporte digital en el formado que indique la Administración municipal.

Artículo 8.2.2. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de *suelo urbanizable no sectorizado* a *suelo urbanizable sectorizado* u *ordenado*, teniendo por ello la consideración de innovación del PGOU.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en el PGOU para el *suelo urbanizable no sectorizado*, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

4. Cada Plan de Sectorización comprenderá como mínimo un área de suelo urbanizable no sectorizado "Ans-n°", de las delimitadas desde el PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 8.2.3. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NNUU, o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.

2. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación, tiene carácter orientativo, salvo los referentes a la funcionalidad de los trazados viarios estructurantes, o la posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NNUU y Fichas correspondientes.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas NNUU, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los Sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones de determinaciones, en su caso, detalladas en estas NNUU.

Artículo 8.2.4. Planes Especiales.

Los Planes Especiales son el instrumento para el desarrollo específico del PGOU en cualquier clase de suelo, estén o no previstos por aquel, con el objeto y determinaciones de los artículos 14, 42 y concordantes de la LOUA, según su finalidad.

Artículo 8.2.5. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle, previstos o no en el PGOU, se redactarán con el objeto y determinaciones del artículo 15 de la LOUA.

2. Los Estudios de Detalle, aparte de en los casos en los que así se establece en el PGOU, se redactarán en aquellos supuestos en que el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Artículo 8.2.6. Catálogos de Bienes Protegidos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio de *Castilblanco de los Arroyos* las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el *Documento III Catálogo de Bienes Protegidos,* sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 8.2.7. Ordenanzas Municipales.

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de, entre otras, condiciones de edificación, urbanización, documentación, tienen por objeto complementar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística y la legislación de régimen local. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

construcciones, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la *Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local*, *Ley 7/1985, de 2 de Abril,* y *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía* y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

4. Las presentes NNUU incorporan en su contenido, indicación expresa de los capítulos o artículos que desde el presente PGOU se estima que son susceptibles de desarrollo para su mejora y regulación detallada, mediante Ordenanzas Municipales Especiales.

5. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento y, si las incorporan, deberán tramitarse por el procedimiento urbanístico procedente, según afecten a la ordenación pormenorizada o estructural.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 8.3.1. Definición y clases.

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

2. Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.
b) De gestión asistemática.

Artículo 8.3.2. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 8.3.3. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de *unidad de ejecución*, así como la fijación del correspondiente *sistema de actuación*, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 8.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las *unidades de ejecución* no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente PGOU y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán *unidades de ejecución* que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 8.3.5. Elección del sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: Compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.3.6. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 8.3.7. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 8.3.8. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 8.3.9. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NNUU, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en áreas de reparto, ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos sistemáticos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
b) La normalización de fincas.

Artículo 8.3.10. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa.

Artículo 8.3.11. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y del sector o la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.3.12. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Articulo 8.3.13. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 8.3.14. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

Artículo 8.3.15. Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes.

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la *Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía*.

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

Sección 1. Clases de Proyectos y condiciones generales.

Artículo 8.4.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De parcelación.
c) De edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.

Artículo 8.4.2. Condiciones generales de los Proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto básico para la solicitud de licencia y el de ejecución para el inicio de las obras. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor. El Ayuntamiento podrá disponer la presentación de los Proyectos en soporte digital.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.
5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Sección 2. Proyectos de Urbanización.

Artículo 8.4.3. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el PGOU, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales y Estudios de Detalle.

2. Son proyectos de urbanización generales los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.

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

Artículo 8.4.4. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
c) Planos de proyecto y de detalle.
d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
e) Mediciones.
f) Cuadro de precios descompuestos.
g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización de este PGOU, a las Ordenanzas de Urbanización que en su sustitución o desarrollo pudiera aprobar el Ayuntamiento, así como a Pliegos de Prescripciones Técnicas que el Ayuntamiento haya aprobado, para la adecuada ejecución de las obras, en orden a criterios de normalización y de mantenimiento, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
a) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Canalizaciones de telecomunicación.
h) Galerías de servicio, en su caso.
i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres y deportivos al aire libre.
j) Alumbrado público.
k) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.
l) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
m) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
n) Recogida de basuras en contenedores soterrados según modelo municipal.
o) Estudio geotécnico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

5. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

6. De los proyectos de urbanización que se formulen por iniciativa privada, junto a los documentos en papel se aportará el soporte digital en el formato que indique la Administración Municipal.

Artículo 8.4.5. Aprobación de los proyectos de urbanización (OM).

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Hasta tanto se apruebe dicha ordenanza, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución (105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística).

3. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 8.4.6. Ejecución y garantías.

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción, Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.

2. Previamente al inicio de las obras, por el promotor de la misma deberá aportarse una garantía equivalente al 30 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo y obras de enlace con los servicios existentes.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar se determinará por el Ayuntamiento en el acto de aprobación del Proyecto de urbanización, entre las siguientes:

a) En metálico.
b) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros de caución.

4. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por lo Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, coma garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

5. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visada de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de los instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 8.4.7. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en terrenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
d) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trote contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
f) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceras adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 8.4.8. Recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.

2. La recepción de la urbanización se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto aprobado así como con las Prescripciones Técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la Entidad Urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder o su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Sección 3. Proyectos de parcelación.

Artículo 8.4.9. Proyectos de parcelación.

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

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los documentos que para solicitud de licencia de parcelación se especifican en el artículo 7.3.8 de las presentes NNUU.

Sección 4. Proyectos de edificación y otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 8.4.10. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NNUU, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el PGOU.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento del *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

Artículo 8.4.11. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Capítulo 1 del Título 9 de estas NNUU:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

Artículo 8.4.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
j) Vertederos de residuos o escombros.
k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
a) Vallados de obras y solares.
b) Sondeos de terrenos.
c) Apertura de zanjas y calas.
d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 8.4.13. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas NNUU y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 8.4.14. Proyectos de actividades y de instalaciones. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 8.4.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas NNUU y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO 5. OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

Artículo 8.5.1. Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable.

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación previa a la licencia, de un Proyecto de Actuación según los artículos 41 a 43 de la LOUA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 8.5.2. Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.

b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.

5. Publicidad: El Ayuntamiento dispone de un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 9. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1.1. Aplicación y definición.

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.

2. Estas Normas definen las condiciones a las que debe sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.

3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.

Artículo 9.1.2. Clases de obras de edificación.

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios
b) Obras de demolición
c) Obras de nueva edificación

Artículo 9.1.3. Obras en los edificios.

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas

3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

A) *Obras tendentes a la buena conservación de patrimonio edificado:*

a) *Obras de conservación y mantenimiento*: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) *Obras de consolidación*: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) *Obras de acondicionamiento*: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) *Obras de restauración:* Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En los edificios catalogados, de acuerdo con la vigente legislación de patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y mantenimiento.

B) *Obras de reforma:*

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) *Reforma menor*: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) *Reforma parcial*: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) *Reforma general:* Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) *Obras de rehabilitación:* Son obras tendentes a mantener el patrimonio edificado y pueden consistir, en general, en cualquiera de las obras descritas en los puntos A y B anteriores, así como en la suma de algunos o de todos ellos en una misma intervención.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

4. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Casco Tradicional, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 9.1.4. Obras de demolición.

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

Artículo 9.1.5. Obras de nueva edificación.

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) *Obras de reconstrucción*: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) *Obras de sustitución:* Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) *Obras de ampliación:* Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, hasta alcanzar la altura permitida.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) *Obras de reimplantación tipológica*: Son aquellas de nueva planta en la que la edificación proyectada tiene en común con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos:

-Número, disposición y superficie de los espacios libres.
-Organización de accesos desde la calle.
-Disposición y sistema de los núcleos de accesos vertical y horizontal.
-Jerarquía entre la edificación a la calle y la edificación interior si la hubiere.

e) *Obras de nueva planta*: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 9.1.6. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:

a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.

b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.

c) Condiciones de estética.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Condiciones de parcela y solar.

Artículo 9.2.1. Condiciones de la parcela.

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por "parcela" la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y vienen señaladas en las condiciones particulares de los usos y en la normativa zonal.

2. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

Artículo 9.2.2. Linderos.

Son las líneas perimetrales de una parcela. Se considera "lindero frontal" el que limita con vía o espacio libre y "frente de parcela" aquel, en caso de darse varios linderos frontales, por el que se produce el acceso; son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" al opuesto al frontal.

Artículo 9.2.3. Superficie de parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

Artículo 9.2.4. Parcela edificable y solar.

Se considera parcela edificable la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar, según se establece en al artículo 2.1.9 de las presentes NNUU.

Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.2.5. Definición.

Las condiciones de posición del edificio en la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la misma y vienen determinadas en la normativa zonal o en el instrumento de planeamiento que regule el desarrollo del área; son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 9.2.6. Elementos de referencia y posición de la edificación.

1. Los parámetros de referencia respecto a los que se fijan estas condiciones de posición serán los que siguen:
a) Linderos.
b) Alineación exterior: Es la línea, señalada por el planeamiento, que establece los límites entre suelos destinados a viales o espacios libres de uso público y las parcelas edificables.
c) Alineación interior: Es la línea, cuando se señala en el planeamiento, al interior de la cual puede localizarse la edificación en la parcela; la alineación interior puede tener un carácter fijo o flexible mediante el establecimiento de un área de movimiento o un retranqueo mínimo.
d) Rasante: Es el perfil o sección longitudinal de la calle, normalmente referido al eje de la vía.
e) Cota de nivelación: Es la altitud o cota de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de alturas.
f) Cerramiento de parcela: Es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
g) Plano de fachada: Es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del espacio libre de parcela, conteniendo todos los elementos constructivos del alzado a excepción de los salientes y vuelos de cornisa admitidos en la normativa zonal.
h) Línea de edificación: Intersección del plano de fachada con el terreno.
i) Medianería o fachada medianera: Lienzo de edificación común con una edificación colindante y, por tanto, en el lindero lateral o en el testero.

2. Conforme a los anteriores parámetros y respecto a la alineación, la edificación podrá estar en alguna de las situaciones que siguen:
a) Alineada: Cuando la línea de edificación o parte mayoritaria de ella coincida con la alineación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sobresalgan respecto a la alineación.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean interiores a la alineación.

Artículo 9.2.7. Separación a linderos.

Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero más próximo medida sobre una recta perpendicular a éste. En los casos en que, por la irregularidad de la parcela sea compleja esta interpretación, se adoptará la solución que implique una mayor separación de la edificación colindante y/o un mayor o más racional espacio libre de parcela.

Artículo 9.2.8. Retranqueo.

Retranqueo es la distancia entre la línea de edificación y la alineación exterior; puede establecerse como valor fijo o como valor mínimo y se medirá del mismo modo que la separación a linderos.

Artículo 9.2.9. Separación entre edificios.

Es la distancia entre sus respectivos planos de fachada.

Artículo 9.2.10. Fondo Edificable.

Es la distancia entre la fachada interior de un edificio, esto es, de su línea de edificación interior, y la alineación exterior.

Artículo 9.2.11. Área de movimiento.

Es la superficie al interior de la cual puede localizarse la edificación como resultado de la aplicación de la separación a linderos y retranqueos establecidos en la norma zonal o de uso.

Sección 3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 9.2.12. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que establecen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones. Vienen determinadas para cada parcela en la normativa zonal o en las condiciones de los usos y son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que supongan nuevas ocupaciones del suelo. Su aplicación viene regulada por los parámetros que se especifican a continuación.

Artículo 9.2.13. Ocupación o superficie ocupada.

Es el área, medida en proyección horizontal, comprendida dentro del perímetro de las líneas de edificación. En las zonas en las que sean admitidos patios de parcela, éstos deberán ser descontados de la superficie ocupada.

Artículo 9.2.14. Ocupación máxima admisible.

Es la superficie de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Puede ser fijada de forma indirecta mediante el establecimiento de condiciones de posición del edificio en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento, o bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).

Sección 4. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 9.2.15. Definición y aplicación.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

Artículo 9.2.16. Superficie edificada total y su cómputo.

1. Es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

a) Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.

b) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada o depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

c) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.

No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.

d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al 50% de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por dos lados, computarán al 25%, y si únicamente están cerrados por un solo lado no computarán. La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.

En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.

De igual modo no computarán, los porches localizados en planta baja cerrados por un solo lado adosados a la línea de edificación.

En todo caso, los espacios cubiertos que estén cerrados por cuatro lados, incluso con celosías o vidrios, computarán íntegramente al 100%. Así mismo computan en su integridad dichos cuerpos cerrados aun cuando se presenten volados sobre la línea de edificación.

2. Cómputo de sótanos: No computarán como superficie construida a efectos del límite de edificabilidad de la parcela, aquellas dependencias situadas en planta sótano que sean destinadas a los siguientes usos:

a) Garaje-Aparcamiento.
b) Trastero o almacén vinculado a la edificación sobre rasante.
c) Instalaciones propias del funcionamiento del edificio como cuartos de calderas, de basuras, aljibes, maquinaria del aire acondicionado, grupos de presión y otros análogos; debiéndose reflejar en el proyecto la instalación de que se trate.
d) Los aseos vinculados al aparcamiento en planta sótano o a la edificación de la planta baja.
e) Usos terciarios.
f) Conservación e integración del patrimonio arqueológico.

Artículo 9.2.17. Superficie útil.

Es el sumatorio de las superficies (de los locales que lo integran) comprendidas en el interior de los paramentos verticales y que son de directa utilización para el uso al que se destine. (La medición de esta superficie se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.)

Artículo 9.2.18. Superficie edificable. Índice de edificabilidad.

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para cada parcela o grupo de parcelas con el fin de limitar la superficie máxima que puede construirse en dicho ámbito. Puede ser determinada de forma indirecta mediante condiciones de posición, forma y volumen de la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

edificación sobre la parcela o bien de forma directa mediante un índice de edificabilidad.

2. Se denomina índice de edificabilidad al cociente entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El índice de edificabilidad puede ser expresado como edificabilidad bruta, si se relaciona con la superficie total bruta de un Sector o Unidad de Ejecución (incluidos, además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.) o como edificabilidad neta, si se relaciona con la superficie neta edificable, esto es, las superficies de parcela edificable (no incluyendo las superficies de cesión obligatoria, espacios libres, viario, etc.).
En los casos en los que se establezcan simultáneamente un índice de edificabilidad y condiciones de posición, forma y volumen de la edificación la superficie edificable máxima aplicable será la menor resultante entre ambos parámetros.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 9.2.19. Definición y aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

Artículo 9.2.20. Altura del edificio.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida en unidades métricas o en número de plantas. La cota de origen es la cota de rasante medida como se indica en el artículo 9.2.23, midiéndose la altura hasta la cara inferior del último forjado (altura de cornisa). En caso de escalonamiento de la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente para cada plataforma.

Artículo 9.2.21. Altura máxima.

Es el límite que establece el planeamiento o la normativa zonal sobre la altura de la edificación. Cuando se fije en número de plantas y en unidades métricas simultáneamente ambas habrán de respetarse como máximos admisibles. También podrán establecerse limitaciones en relación al ancho de calle.

Artículo 9.2.22. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

1. Por encima de la altura máxima reguladora máxima sólo se permitirá, y no computará superficie edificable:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 40 % (salvo que en condiciones particulares de zona se establezca otra inferior), y una altura máxima de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encina del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta.

b) Los petos de barandilla o pretil de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores tendrán una altura máxima de 120 centímetros desde el acabado de la solería. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un mínimo de 180 centímetros de altura. Estas alturas se medirán desde la cara superior del forjado de cubierta.

c) Las cámaras de aire y elementos de formación de pendiente de cubierta y jardineras en los casos de terraza o cubierta plana, no podrán superar una altura máxima de 130 centímetros sobre la cara superior del forjado de cubierta.

d) Los casetones de escaleras y cuartos de máquinas de ascensores e instalaciones se admiten con carácter general en cualquier zona de ordenanzas. En todo caso, estos elementos tendrán las siguientes limitaciones:

-Ocupación máxima: 20% de la superficie de la cubierta, aunque siempre se podrá disponer de un mínimo de 10 m2.

-En las edificaciones alineadas a vial o espacio libre público, deberán separarse como mínimo 4 metros de la alineación pública, salvo cajas de escalera.
-Altura máxima: 3,5 metros medidos desde la cara inferior del forjado de cubierta hasta el punto más alto de su cubierta para los casetones de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

escaleras y otras instalaciones. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta 4,50 metros. Los demás elementos que resulten admitidos no podrán contar con una altura superior a tres metros.

e) Los elementos técnicos de las instalaciones: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, paneles solares, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

La altura de estos elementos técnicos vendrá determinada por la exigida para su buen funcionamiento, según determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente y en su defecto el buen hacer constructivo, pero en todo caso deberán integrarse en la edificación.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y puntual, que no conformen un volumen cerrado ni tengan una altura superior a 4 metros. El Ayuntamiento podrá limitar esta altura cuando no se adecue al entorno urbano o afectara a vistas de parcelas del entorno.

g) Las pérgolas y toldos, con una altura máxima de 2,20 metros sobre la cubierta. La superficie ocupada por las construcciones permitidas e indicadas en el aportado 1.d) de este artículo, más la de los toldos o pérgolas, no podrá superar el 40 % de la superficie de cubierta.

2. En todo caso, en las condiciones particulares de zona prevalecerán las condiciones más restrictivas que se pudieran establecer para la protección del paisaje urbano.

Artículo 9.2.23. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria o vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que150 centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con lo rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario, a diferencia de niveles es superior a 150 centímetros, se dividirá lo fachada en los tramos necesarios paro que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 150 centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cado uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

a) Si lo altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura continua de dimensión mínima 5 metros en cada frente a vial.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar lo edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 10 metros, y mínima de 5 metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

1.3. Edificación en solares con frente o dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

a) La altura reguladora en el frente a cada calle se prolongará en el fondo edificable que tenga permitido, sin perjuicio del cumplimiento del supuesto siguiente. En el supuesto de que las alturas reguladoras en ambas calles fueran diferentes, la altura regulada frente a cada calle se prolongará hasta el plano equidistante entre ambas fachadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) En el supuesto de que la diferencia de rasantes entre calles fuera superior a 1,50 metros, la altura reguladora en la parcela en pendiente descendente no superará el plano que une las alturas de cornisa de ambas calles, a partir del fondo edificable de 12 metros, debiendo escalonarse la altura reguladora descendente hasta enlazar con la reguladora en la calle opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en los supuestos asimilables anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 150 centímetros con relación a la cota natural del terreno.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 9.2.24. Altura de piso y altura libre de piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma o del falso techo, si lo hubiera.

Artículo 9.2.25. Planta.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se distingue entre planta sótano, baja, entreplanta, piso, ático y bajo cubierta.

2. La planta baja es la de acceso, no pudiendo superar su cara inferior de forjado en ningún punto una altura respecto a la rasante de calle de 0,8 metros. Su altura libre de piso vendrá determinada según el uso al que se destine, conforme a las condiciones de estas Normas y su cota en el punto de medición de la altura máxima.

3. Planta sótano:

a) Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida en estas NNUU, no computando en la medición de la superficie construida a efectos de límites de edificabilidad. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 0,80 metros, medidos desde ésta a la cara inferior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima en el punto más desfavorable, se fija en 2,25 m para aparcamientos y 2,50 para otros usos. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

En el supuesto de que en los equipamientos públicos sea de aplicación lo dispuesto en las presentes NNUU en materia de conservación e integración de restos arqueológicos recuperados durante una intervención arqueológica y el Proyecto de Obra cuente con el Informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, la planta de sótano no computará en la medición de superficie construida. En tal caso no deberá sobresalir de la rasante una distancia superior a 1,50 metros medidos desde ésta a la cota superior del forjado que lo cubre.

4. La planta de piso es aquella que se localiza por encima de la planta baja, con alturas libres de piso determinadas según las condiciones particulares que por su uso le sean de aplicación.

5. Entreplanta es aquella cuya cota superior de forjado se sitúa entre las cotas de dos plantas sucesivas, siendo la de cota inferior la planta baja o

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

de acceso.

6. Planta ático es la última planta de un edificio cuya fachada en esta cota produce un retranqueo respecto al plano de fachada del edificio de 4 metros como mínimo y en al menos un 50% del perímetro. El cerramiento vertical en el plano de fachada del edificio en esta planta no podrá superar, además, 1,20 metros de altura sobre la cota de la solería terminada.

7. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.2.26. Fondo máximo edificable.

Es la dimensión máxima de la edificación medida perpendicularmente desde el lindero frontal.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD.

Sección 1. Condiciones de Calidad e Higiene de los Edificios.

Artículo 9.3.1. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

Artículo 9.3.2. Condiciones de Calidad.

Los proyectos habrán de buscar en sus soluciones constructivas la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 9.3.4. Local exterior.

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública, calle o plaza o espacio libre público.
b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

Artículo 9.3.5. Piezas habitables.

Son piezas habitables aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

Artículo 9.3.6. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.

2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 9.3.7. Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

Artículo 9.3.8. Patios.

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.

2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.

2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.

a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:

a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.

b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro:

Uso del local	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	4,00
Patios luces piezas habitables	H/3	3,00
Patios luces sólo cocina	H/4	3,00
Patios ventilación	H/5	2,00

c) En consideración a las dificultades acreditadas que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta un 5% en el ajuste de los parámetros establecidos en el apartado anterior siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Sección 2. Dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 9.3.9. Definición y aplicación.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

2. Las Normas contenidas en la presente sección podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

3. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

4. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Artículo 9.3.10. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente destinada al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 9.3.11. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Artículo 9.3.12. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 9.3.13. Energías: Ahorro y alternativas

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptaras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación en el paisaje urbano.

2. Los edificios de nueva construcción cumplirán las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energías.

Artículo 9.3.14. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. De igual forma se exigirán las disposiciones que sobre telefonía se establecen por el Código Técnico de la Edificación, *Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones*, y en las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 9.3.15. Radio y televisión.

1. Todas las edificaciones estarán adaptadas para la recepción de radio y televisión conforme a las exigencias de la legislación de telecomunicaciones vigente en el momento de su autorización.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 9.3.16. Telecomunicaciones.

Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la legislación vigente sobre dicha materia.

Artículo 9.3.17. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 9.3.18. Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado o recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 9.3.19. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de Edificación y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 9.3.20. Evacuación de humos, gases y olores.

1. Los gases y vapores que se produzcan en un local o actividad de uso distinto a vivienda, solamente se eliminarán a través de chimenea, que cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. Los conductos no discurrirán visibles por fachadas exteriores y cumplirán los siguientes requisitos:

a) La evacuación de la corriente efluente procedente de la combustión en las chimeneas domesticas deberá ser a través de un conducto vertical, con una altura sobre el suelo suficiente para asegurar la dispersión de las cenizas, olores y demás efluentes de forma que su percepción en lugares próximos sea nula.
b) Los conductos se extenderán por encima del edificio en el que está localizado de forma tal que haya por lo menos 1 metro de distancia desde la salida a la superficie del techo y por lo menos 3 metros de distancia desde la salida a los edificios adyacentes, líneas divisorias de la propiedad, tomas de aires o niveles rasantes colindantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) El enfoque de la salida será en sentido vertical ascendente.
d) La adecuada dispersión de los contaminantes debe ser por chimeneas. Estas tendrán una altura superior a 1 metro de toda la edificación situada dentro de un círculo de radio 10 metros y de centro el eje de la misma.
e) La desembocadura de la chimenea de la canalización de los efluentes que procedan de la combustión en la chimenea doméstica, deberá pasar al menos en 2 metros de altura del edificio más alto, propio o colindante, en radio de 15 metros y siempre de forma que, por las condiciones del entorno, no afecte a la salud de las personas ni al medio ambiente.

3. Sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción o patios interiores, se permitirá la salida de humos por fachada, disponiendo de medios de depuración establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

4. En toda edificación de nueva planta donde sea pasible instalar el uso Recreativo o de Espectáculos Públicas será obligatorio la implantación de canalizaciones interiores verticales hasta la cubierta de los mismos en una proporción de un conducto por cada 100 metros cuadrados construidos de locales, con el objeto de albergar las instalaciones correspondientes. Estos conductos dispondrán de una dimensión mínima de 50x50 centímetros, y se dotarán de los correspondientes aislamientos térmicos y acústicos.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 9.3.21. Evacuación de residuos sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la legislación vigente sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 9.3.22. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calor o acondicionamiento de aire. En el diseño de dicha instalación se buscará el mayor ahorro energético, intentándose primar desde las instituciones autonómicas o municipales proyectos de arquitectura bioclimática que incluyan soluciones de energía pasiva.

2. Los proyectos de edificación deberán prever la localización de la maquinaria, tanto interna como externa, y las preinstalaciones fijas necesarias para que pueda realizarse la puesta en marcha de los sistemas de acondicionamiento sin alteraciones del aspecto exterior del edificio.

3. Las instalaciones deberán cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, no pudiendo en ningún caso localizarse la salida de aire caliente hacia espacio público alguno a distancias inferiores a las especificadas en este artículo. Las salidas de aire se protegerán con rejillas que se dispondrán en todo caso enrasadas con la fachada y de acuerdo con un diseño integrado en la misma. No se admitirán aparatos en fachada, o salientes del plano de la misma.

4. Sólo se permitirá la instalación de salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a 10.000 frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Si el aparato tiene potencia inferior a 5.000 frigorías/hora, medie una distancia mínima de 3 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a 5.000 frigorías/hora e inferior a 10.000 frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 5 metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 150 centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.

c) Si el aparato tiene una potencia igual o superior a 10.000 frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese.

5. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus anclajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.

6. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.

7. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de 225 centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.

8. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos. En galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

Artículo 9.3.23. Aparatos elevadores.

1. La instalación de ascensores será obligatoria en edificios con uso residencial plurifamiliar de más de tres plantas y en dotaciones o edificios públicos, no pudiendo localizarse el acceso al mismo en una cota superior a 1,5 m sobre el nivel de acceso en planta baja. En edificios dotacionales y en general en todo edificio de uso público, incluidos centros comerciales y de servicios deberá prestarse especial atención a la accesibilidad de discapacitados, conforme a la legislación vigente al respecto.

2. Los ascensores se instalarán conforme a las exigencias y condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en los supuestos en los que lo requiera el *Decreto 293/2009* en materia de normas técnicas para la accesibilidad.

Sección 3. Dotación de aparcamientos.

Artículo 9.3.24. Dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas, salvo las exenciones de las normas particulares de zona para determinadas áreas del suelo urbano consolidado, o las mayores exigencias establecidas para usos determinados en la regulación del Título 10, será como mínimo la siguiente:

a) Uso residencial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
b) Uso industrial: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
c) Uso terciario en edificio no exclusivo: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción.
d) Uso terciario en edificio exclusivo: 1 plaza/50 m2 construidos o fracción.
e) Gran superficie minorista: Dotación del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil para exposición y venta al público).
f) Usos dotacionales: 1 plaza/100 m2 construidos o fracción, salvo que se justifique dotación suficiente en red viaria o aparcamientos públicos cercanos.

2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1 de este artículo, no será obligatoria en las edificaciones incluidas en alguno de los siguientes supuestos:
a) Cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas reglas, sea igual o inferior a seis.
b) Las que se construyan en parcela de superficie inferior a 200 m2.
c) Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado o de acceso restringido.
d) Las que den frente a calle con calzada con tráfico rodado de anchura entre alineaciones inferior a 6 metros.
e) Las edificadas sobre parcela con un frente de fachada inferior a 6 metros.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles en

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

función de condicionantes de tráfico. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.

4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a zonas de máximo interés de patrimonio histórico-arqueológico en el subsuelo y a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generada por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 9.3.25. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima de garaje colectivo será, en metros cuadrados, como mínimo el resultado de multiplicar por veintidos el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 9.3.26. Accesos a los garajes.

1. Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros y proporcional a la anchura de la calle.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

4. Plataforma de entrada a los garajes: En el acceso directo desde la vía pública, los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4 %.

Artículo 9.3.27. Altura libre de piso.

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de 225 centímetros en el punto más desfavorable.

Artículo 9.3.28. Condiciones constructivas.

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.

2. En los garajes colectivos se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Sección 4. Condiciones de seguridad de los edificios.

Artículo 9.3.29. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se establecen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos de características de los edificios, siendo de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se acometan obras de acondicionamiento y reforma.

Artículo 9.3.30. Accesos exteriores.

1. Los accesos exteriores de todas las edificaciones deberán encontrarse señalizados para su correcta identificación y deberán contemplar una iluminación correcta así como indicación del número de calle en cada acceso a parcela o edificio. Los edificios en esquina deberán asimismo indicar adecuadamente los nombres de las calles que confluyen.

2. A las edificaciones deberá accederse desde vía pública, aunque sea a través de un espacio libre privado, no superando una distancia de 50 metros desde el acceso exterior hasta el portal. Cuando se trate de usos diferentes en una misma edificación podrán exigirse accesos independientes.

3. El acceso principal a cualquier edificio, a excepción de los destinados a vivienda unifamiliar deberá tener como dimensiones mínimas 130 cm. de ancho y 210 cm de alto, con un distribuidor en planta baja no menor de 2 metros de ancho hasta el arranque de escalera y ascensor. Las escaleras deberán ser dimensionadas en función de su uso, con un ancho mínimo de un metro y una pendiente de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o la normativa que le sea de aplicación, no pudiendo adoptarse soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios por su dimensión o forma.

Artículo 9.3.31. Prevención y extinción de Incendios.

1. En los edificios de uso público deberá existir una señalización interior racional que permita la correcta orientación del público en general, tanto en circunstancias normales como en posibles emergencias.

2. Deberá asimismo realizarse el diseño preceptivo de las instalaciones de prevención y extinción de incendios y alumbrado de emergencia, conforme a las medidas establecidas en el *Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI* y, para el caso de industrias, el *Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales*, así como cuantas estuvieren vigentes en la materia, de cualquier otro rango para cada actividad.

Artículo 9.3.32. Otras condiciones de seguridad.

1. Los elementos de protección contra las caídas se diseñarán de forma que no sean escalables y con la altura necesaria.

2. Todo elemento saliente de la edificación, fijo o retráctil, que se localice sobre espacio público deberá estar situado a una altura mínima de 2,20 metros desde la rasante de la calle. Cuando los elementos salientes en planta baja sean rejas, miradores o similares, deberán llevarse hasta el suelo.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

Artículo 9.4.2. Fachadas. Modificación y materiales.

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua a flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de lo fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

5. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

7. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

8. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

9. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 9.4.3. Instalaciones en la fachada.

1. Se prohíbe la instalación vista en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, y las rejillas de ventilación se integrarán en un diseño unitario del conjunto de la fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 9.4.4. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.

2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.

4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.

5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 9.4.5. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más del 10% de la latitud de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En Casco Tradicional prevalecerán las condiciones particulares de zona

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 50 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 9.4.6. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

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

b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los 50 cincuenta centímetros de altura y que no reduzcan en ancho accesible de la acera.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de 60 centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 9.4.7. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas las puedan establecer directamente estas NNUU.

Artículo 9.4.8. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En ningún caso estos elementos reducirán la anchura mínima de la acera a efectos de accesibilidad.

Artículo 9.4.9. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano.

3. El Ayuntamiento podrá a través de Ordenanzas elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 9.4.10. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de hasta 130 centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 15 metros, ni rebasen una altura de 2 metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. Se permiten las portadas de acceso en el vallado de altura no superior a tres metros y de longitud no superior a cinco metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un metro y volar sobre el acerado público un máximo de 30 centímetros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 10. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1. Objeto y desarrollo.

Artículo 10.1.1. Objeto.

1. El presente Título, tiene por objeto complementar, con el carácter de ordenación pormenorizada, la regulación estructural en esta materia que se realiza en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.

1. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

Sección 2. Condiciones comunes para todos los usos.

Artículo 10.1.2. Usos en los sótanos.

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
c) Trasteros, vestuarios, aseos y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.
d) Visita, exposición o cualquier tipo de actividad o uso vinculada a dar a conocer y participar del patrimonio histórico-arqueológico conservado e integrado, sin menoscabo de las determinaciones de la legislación vigente.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 9.2.16 de estas NNUU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, a la superficie que se destine a estos usos en dicha planta se le aplicarán los criterios generales de edificación en cuanto a límites de edificabilidad permitida. En todo caso, en planta de sótano se permiten los usos terciarios, siempre que queden garantizadas la iluminación y ventilación natural, así como las condiciones de evacuación.

3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

4. En ningún caso se destinarán a uso residencial.

Artículo 10.1.3. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación aplicables al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupe mayor superficie útil.

3. Cuando las condiciones particulares de zona, u ordenanzas de los planeamientos de desarrollo se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados al mismo y los despachos profesionales, en situaciones de plantas superiores a la baja, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.

5. En ningún caso se admitirán usos terciarios, recreativos, ni de comercio sobre viviendas.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 10.2.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global residencial definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados de “vivienda” y “alojamientos colectivos”, según la definición y características siguientes:

A) Vivienda: El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico. Se distinguen dos categorías de vivienda:

a) Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a) Vivienda unifamiliar: Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado. Dentro de esta categoría se considera comprendida la variante de *"vivienda bifamiliar"*, cuando el número de viviendas máximo por parcela sea de dos, con las siguientes condiciones generales de implantación:

-Solamente se admite esta variante en solares o viviendas existentes en suelo urbano consolidado a la entrada en vigor del Plan en las zonas en que expresamente se permiten de las condiciones particulares del Título 13.

-La superficie de la parcela deberá alcanzar como mínimo 1,5 veces la parcela mínima establecida en las condiciones particulares del zona del Título 13.

-Se deberá acreditar la suficiencia de infraestructuras o realizar las extensiones necesarias.

-En ningún caso será una opción aplicable a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado ni a las áreas de planeamiento incorporado.

-En todo caso, en inmuebles catalogados, prevalecerán los criterios de protección de los valores patrimoniales en el supuesto de que la transformación del inmueble afectase a los valores que justifican la catalogación.

c) Agrupación de viviendas unifamiliares: Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupada horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. Las viviendas tendrán fachada a espacio público, o espacio comunitario de las siguientes características: Superficie mínima: 150 m2; permitir la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 10 m.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de los subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

-El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

-En todo caso la superficie de cada una de los subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

-La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

-La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.

-Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

B) Alojamientos colectivos: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 30 personas y/o de 1.500 m2 construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

C) Residencia colectiva: Comprende edificios destinados al alojamiento estable de personas, familias o comunidades no asimilables al supuesto B) anterior, o que excedan de la capacidad o superficie indicada, y en los que se opte por reducir dotaciones individualizadas de servicios como cocina, estancia-comedor y aparcamientos, cuyas funciones son sustituidas por espacios comunes para el conjunto de residentes del inmueble o partes del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 10.2.2. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a lo normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que la sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

Artículo 10.2.3. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Artículo 10.2.4. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, se podrán permitir viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) No se permitirán viviendas interiores, entendiendo como tales, aquellas viviendas que no posean dos piezas habitables (estancias o dormitorios) con huecos hacia la alineación oficial de fachada o a patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro, posea una superficie mínima de 50 m2 y esté conectado con la vía pública mediante calle o pasaje de 4 metros de ancho como mínimo.

b) Al menos dos piezas de las viviendas interiores tendrán huecos que abran sobre patios vivideros de las características indicas en el párrafo a) anterior, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un hueco en la pieza de mayor superficie hacia la calle o espacio interior de dichas características

Artículo 10.2.5. Altura de los techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto.

Artículo 10.2.6. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso o las viviendas se ajustarán a las condiciones del *Código Técnica de la Edificación*, a lo estipulada en el *Decreto 293/2009* sobre accesibilidad y en la *Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía*.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

Artículo 10.2.7. Situación de la vivienda.

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Todas las viviendas de nueva planta o reformadas deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios abiertos o a patios que cumplan las condiciones higiénicas que se establecen en estas Normas. Además, deberán cumplir la siguiente condición: Al menos dos de las piezas habitables tendrán huecos que den a espacios públicos o a espacios privados vivideros de acuerdo con la regulación de las Condiciones Generales de Edificación. En caso de apartamento bastará con un hueco de la pieza principal.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO.

Artículo 10.3.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global terciario definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Comercial, oficinas, hospedaje, recreativo-espectáculos y estaciones de servicio. La definición y características se enumeran en apartados siguientes.

a) Comercial: La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos de la *Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía* (LCIA), entendida actualizada con la redacción modificada por la *Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el Mercado Interior.*

a1) Comercio minorista: Locales de superficie de exposición y venta de hasta 2.500 m2.
a2) Comercio mayorista: Locales para el ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su reventa a otros comerciantes o a empresarios industriales o artesanos para su transformación, en los términos del artículo 4 de la LCIA.

a3) Establecimiento comercial de carácter colectivo: Los conformados, según el artículo 21.3 de la LCIA por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en el que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

-Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
-Aparcamientos privados.
-Servicios para los clientes.
-Imagen comercial común.
-Perímetro común delimitado.

a4) Gran superficie minorista: Definida por el artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m2.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) Uso hospedaje o establecimiento hotelero: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (*Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*). Dentro del uso global terciario, se entienden incluidos los establecimientos de hospedaje netamente urbanos o de "modalidad ciudad". El resto de establecimientos regulados en el Decreto 47/2004, en particular si ofrecen servicios complementarios ligados al ocio vacacional, así como los apartamentos turísticos, se adscriben al uso global turístico.
d) Recreativo y espectáculos públicos: La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo I *del Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía*:

d1) Salones de juego (epígrafe III.2.1.d del Nomenclátor)
d2) Establecimientos recreativos (III.2.2, excepto f): Salones recreativos, cibersalas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.
d3) Establecimientos de actividades deportivas (III.2.4.b): Gimnasios.
d4) Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.8a) a e): Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.
d5) Establecimientos de hostelería con música (III.2.8.f): Pubs y bares con música.
d6) Establecimientos de esparcimiento (III.2.9): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud.

A efectos de la regulación de estas NNUU, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del *Decreto 78/2002*, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

e) Estaciones de servicio de carburantes: Establecimiento comercial destinado al suministro de carburantes o energía para vehículos automóviles y actividades complementarias relacionadas de venta minorista.

2. Los usos pormenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

Artículo 10.3.2. Circulación interior, escaleras y ascensores.

A todos los usos pormenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el *Código Técnico de la Edificación*, y en el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*.

Artículo 10.3.3. Condiciones particulares del uso comercio y hostelería.

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

-Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
-Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
-Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m2 de superficie de venta y otra por cada 400 m2 adicionales o fracción superior a los 200 m2.

c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.
d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NNUU, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m2 de superficie útil de exposición y venta al público).

b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m2 dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 10.3.4. Condiciones particulares del uso de oficinas.

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidos en el aportado 2 del artículo 10.3.3. anterior para el uso comercial.

2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Hasta 100 m2: Un retrete y un lavabo.
-Por cada 200 m2 adicionales o fracción superior a 100: Se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
-En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a lo superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 9.3.24. de estas NNUU.

4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 10.3.6. Condiciones particulares del uso hospedaje o establecimiento hotelero.

1. En función de la modalidad y categoría a implantar, se aplicarán las determinaciones del D*ecreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento, salvo que cuenten con ventilación e iluminación natural y se cumplan las condiciones de evacuación.

Artículo 10.3.7. Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos.

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.

2. Con independencia de que en las presentes NNUU permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el *Código Técnico de la Edificación* en función de la actividad.

4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 4. USO TURÍSTICO.

Artículo 10.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global *turístico* definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes:

a) Con carácter general todos los usos de alojamiento residencial temporal regulados en la legislación sectorial en materia de Turismo, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el *Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía*, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del *POTA*, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.

b) Establecimientos hoteleros en todas las categorías y modalidades reguladas en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros* (modificado por *Decreto 492/2008, de 11 de noviembre*) y enumeradas en sus artículos 20 a 22.

c) Establecimientos de alojamiento turístico de todas las modalidades reguladas en la *Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía* y enumerados en sus artículos 40 y 43.

Artículo 10.4.2. Apartamentos turísticos.

1. A los efectos de las presentes NNUU, el uso de "apartamento turístico" regulado en el artículo 44 de la *Ley 13/2011*, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y servicios complementarios de ocio, en régimen de alquiler y que localizados en una sola parcela, son gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.

2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico, acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:

a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POTA, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m2 equivalen a una vivienda.

3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de "centros de alojamiento temporal" y "residencias de alojamiento estable", así como los "alojamientos transitorios" a los que se refiere el artículo 20 de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso "apartamento turístico" por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del Sector correspondiente de uso turístico. Dicho usos dotacionales para "alojamientos transitorios", tampoco generarían incremento de población a los efectos de la Norma 45 del POTA.

CAPITULO 5. USO INDUSTRIAL.

Sección 1. Usos pormenorizados industriales.

Artículo 10.5.1. Definición y clases.

1. El uso global *industrial* definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

los usos pormenorizados siguientes:

a) Industrias manufactureras: Con las siguientes categorías:

a1) Industrias agroalimentarias:
a1-a) Gran industria alimentaria: Destinadas a la producción industrial de: Elaboración de productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras.
a1-b) Industrias agroalimentarias tradicionales: Destinadas a la elaboración de productos por procesos industriales artesanales tradicionales o su evolución equiparable con nuevas tecnologías que limitan aún más su reducido impacto ambiental, lo que les permite su compatibilidad con la trama residencial, en coherencia con su tradicional implantación histórica dentro del casco: Bodegas, almazaras, aderezo de aceitunas, molinos harineros, fabricación industrial de pan, reposterías y similares.
a2) Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
a3) Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.
a4) Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.
a5) Fabricación del vidrio.
a6) Fábricas de piensos compuestos.
a7) Industria de aglomerado de corcho.
a8) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalado superior a 50 CV
a9) Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
a10) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.
a11) Talleres de géneros de punto y textiles
a12) Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
a13) Lavanderías industriales.
a14) Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
a15) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superiora 3.500 Kg
a16) Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
a17) Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
a18) Otras actividades industriales análogas a las anteriores no incompatibles con el modelo territorial.

b) Logística y almacenamiento: Incluye este uso pormenorizado todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye asimismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: Embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.
En parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo con este uso de "logística y almacenamiento" se admite como uso compatible, ya sea limitado o alternativo, el industrial en cualquiera de sus categorías salvo restricción establecida en el planeamiento de desarrollo.

c) Servicios empresariales cualificados: Comprenden actividades basadas en las nuevas tecnologías, manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes como el medio ambiente o las nuevas energías, así como los servicios empresariales y profesionales cualificados. Al tratarse de ámbitos económicos en continua y rápida innovación, se delega al planeamiento de desarrollo de los Sectores de uso global industrial y terciario, la capacidad para pormenorizar y actualizar los usos previsibles en el momento de la formulación de los Planes Parciales. Se adscriben orientativamente las siguientes actividades:

c1) Tecnologías de la Información y las comunicaciones:
-Fabricación y montaje de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
-Reproducción de soportes de grabación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Desarrollos informáticos.
-Radiodifusión y telecomunicaciones.
-Desarrollo de lo transmisión por cable.
-Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

c2) Servicios empresariales y profesionales cualificados, que incluye las actividades siguientes:

-Actividades empresariales relacionadas con la gestión de bases de datos.
-Prestación de servicios de aplicación de nuevos tecnologías.
-Suministro de bienes y servicios digitalizados.
-Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
-Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
-Servicios para lo creación y mejora de funcionamiento de empresas.
-Oficinas de ingeniería, arquitectura y de otros profesionales relacionados con lo ordenación del territorio.
-Asesoría cualificada a las empresas (en aspectos fiscales, legales, administrativos y sociales).

c3) Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:

-Centros de investigación.
-Editoriales y empresas de creación audiovisual.
-Actividades artísticas o de gestión cultural.
-Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud o biología en general.
-Las actividades relacionadas con la industria medioambiental, nuevas energías y energía libre, siempre que quede garantizado la ausencia de riesgos.
-Desarrollos y aplicaciones de la industria de sectores emergentes que no impliquen la fabricación de componentes generadores de actividades molestas.
-Desarrollos de la industria agroalimentaria que no impliquen la transformación de los productos.
-Actividades de investigación y mejora de la raza animal.
-Centros de información y documentación.

d) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades siguientes:

d1) Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
d2) Lavado y engrase de vehículos a motor.
d3) Talleres de reparaciones eléctricas.
d4) Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
d5) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.
d6) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

e) Taller doméstico: Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías d3), d4), d5) y d6), con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y que ésta no sea superior a 65 m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

Artículo 10.5.2. Desarrollo.

El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado industrial que, sin contradecir las determinaciones de este Capítulo, ni ampliar los límites de admisibilidad aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, compuestos orgánicos volátiles (COVs), incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y establecer unas tolerancias más restrictivas que las de las presentes NNUU o de la legislación vigente, en función de objetivos de calidad ambiental más ambiciosos coordinados con Agenda 21 Local, o bien en base a acumulación o saturación de emisiones en áreas concretas del núcleo urbano.

Sección 2. Condiciones particulares.

Artículo 10.5.3. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios con destino a uso industrial, cumplirán las condiciones establecidas en el *Código Técnico de la Edificación*.

Artículo 10.5.4. Servicio de aseos.

a) Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseos establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo así como las establecidas en el *Código Técnico de la Edificación*.

b) No obstante, en los talleres domésticos no se exigirá la disposición aseos separados por sexos.

c) No será exigida esta dotación de aseos en el trámite de licencia de obras cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores en bruto que aún no cuenten con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación, ni licencia de la actividad, hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos, en función de la actividad a implantar.

Artículo 10.5.5. Dotación de aparcamientos y carga y descarga.

1. Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de lo ocupación media previsto poro la actividad.

2. De lo misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

3. Cuando la superficie de la actividad supere los 500 metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de, al menos, 9 metros de longitud por 3 metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unos bandos perimetrales libres de un metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada 1.000 m2 adicionales, salvo que de las condiciones particulares acreditadas de la actividad se dedujera una necesidad mayor o menor.

Artículo 10.5.6. Condiciones de los locales de uso pormenorizado industrial de "servicios empresariales cualificados".

Esta clase de uso a efectos de condiciones de locales se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso global terciario en las categorías de "oficinas" o "comercial" según el predominio en estas actividades empresariales de una u otra cualidad, a efectos de su asimilación.

Artículo 10.5.7. Compatibilidad de actividades en un mismo edificio.

En el caso de que varias actividades compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable para cada una de ellas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPITULO 6. USO DOTACIONAL.

Artículo 10.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global dotacional definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Equipamientos, servicios públicos y espacios libres. La definición, categorización y características se enumeran a continuación.

a) Equipamientos: El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de los equipos que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar. Se desglosa en las siguientes subcategorías:
a1) Deportivo: El uso pormenorizado deportivo comprende las instalaciones para la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. Su configuración se adecuará a las dimensiones regladas de cada práctica deportiva.
a2) Educativo: El uso pormenorizado educativo integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, su preparación para su plena inserción en la sociedad y el desempeño de actividades económicas. Se diferencian los siguientes tipos, en coherencia con la definición del sistema reglado de enseñanza pública y la escala del municipio:

-Escuelas infantiles.
-Centros de educación primaria.
-Centros de educación secundaria obligatoria.
-Centros de bachillerato y formación profesional de grado medio.
-Centros de educación especial.
-Centros de educación de adultos.
-Centros de enseñanzas artísticas.
-Centros de enseñanzas de idiomas.

-Los usos y centros de enseñanza privada en régimen concertado se asimilan a los anteriores en cuanto a cumplimiento de las determinaciones aplicables según tipos de centros.

-Los usos de enseñanza no reglada en régimen de negocio privado (academias y similares), así como las actividades de guarderías infantiles privadas no se consideran incluidas en este grupo de usos, sino que, sin perjuicio de la normativa sectorial que le sea de aplicación, se asimilarán a los usos terciarios cuyas demandas funcionales y espaciales sean más parecidas.

a3) Servicios de interés público y social (SIPS):

a3.1) Administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles que precise el municipio u otras Administraciones con sede en el mismo, así como la atención a los ciudadanos.

a3.2) Bienestar social: Engloba los equipos destinados a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, así como la asistencia social a colectivos necesitados. Se desglosa en los siguientes:
-Hogares y clubes de mayores: Centros gerontológicos abiertos, destinados a facilitar y promover la convivencia de personas mayores y su participación en la vida ciudadana.
-Guarderías: Centros de atención y cuidado de los más pequeños a fin de facilitar la conciliación laboral de los padres y madres. Cuando no tengan la consideración reglada de escuela infantil se ajustarán a las condiciones de la normativa específica.
-Centros de servicios sociales: Equipo básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social.
-Centros de día de mayores: Equipo especializado de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna de mayores con autonomía reducida.
-Centros de día de menores: Centros que fuera del horario escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar deficiencias socioeducativas de menores, potenciando su desarrollo personal y su integración social y de sus familias.
-Centros de bienestar social especializados sin alojamiento: Equipos con la finalidad de prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los colectivos que atienden.
-Centros de alojamiento temporal: Para atención de colectivos específicos como casas de acogida de mujeres, emigrantes, alberques para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas a alojamiento temporal de afectados por ruinas o actuaciones de rehabilitación pública.
-Residencias de alojamiento estable: Equipamiento de fórmulas intermedias entre la vivienda y la residencia colectiva, albergando

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

junto a la primera zonas comunes para su finalidad social, en todo caso sin posibilidad de división horizontal ni inscripción separada en el Registro de la Propiedad. Incluye residencias de mayores, de estudiantes, de menores, albergues, conventos, comunidades terapéuticas, centros de personas con minusvalías, así como alojamientos en promociones públicas (o privadas de concesión pública), destinados a personas que necesiten alojamiento con ayuda pública, en función de su situación social o de dependencia.
-Residencias de alojamiento transitorio público para personas o colectivos especiales, con riesgo o en situación de exclusión social, a los que se refiere el artículo 20 de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía*.

a3.3) Salud: Dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se encuadran, para la escala del municipio:
-Centro de salud: Destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, con servicios mínimos de medicina general y pediatría.

a3.3.) Socio-cultural: Integra dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinada a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa.

-Centros cívicos o culturales: Integra, casas de juventud o de otros colectivos, centros culturales, de educación de adultos, salas de exposiciones y análogos.
-Centros cívicos polifuncionales: Equipamientos socioculturales de carácter diversificado y polivalente.
-Bibliotecas y archivos: Centros con colecciones organizadas de libros, publicaciones y registros sonoros y audiovisuales, con la finalidad de facilitar el acceso a los mismos, con fines de información, educación o recreo.
-Museos: Dotación destinada a la exposición y, en su caso a la conservación y exhibición de materiales relacionados con la cultura y patrimonio.
-Cultural recreativo: Dotaciones donde se desarrollan actividades vinculadas al ocio, tiempo libre y esparcimiento en general, pudiendo incluir: Teatro, sala de proyecciones, salas de audiovisuales, talleres de actividades culturales, danza, baile y similares.

-Centros de culto: Dotaciones para el desarrollo de actividades religiosas y de asistencia en dicha materia a la población, así como soporte de actividades sociales e institucionales. Admite el uso compatible de una vivienda para el sacerdote o asimilable según confesión.

a3.4) Equipamientos de economía social: Dotación pública (o privada en concesión) destinada a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, autoempleo, inserción laboral y cooperativismo. Integra opciones como las siguientes:

-Escuela taller.
-Casas de oficios.
-Vivero de empresas.
-Oficinas de orientación, información y asesoramiento para la creación y gestión de empresas.
-Agencias de desarrollo local de proximidad.
-Oficinas de prospecciones de empleo.
-Formación de emprendedores sociales, jóvenes, desempleados, aprendices, mujeres.
-Centros de exposición temporal de bienes y productos para el fomento de la economía de la comarca.

b) Servicios urbanos: Comprende los terrenos destinados a la prestación de servicios públicos singulares o inherentes a la administración local:

-Abastecimiento alimentario: Servicios para proveer productos de alimentación, gestionados directamente por la Administración, tales como mercados, mataderos y similares.
-Policía y defensa: Servicios que incluyen la policía local, guardia civil, e instalaciones para la defensa. Pueden incorporar residencia de los agentes, en instalaciones que tradicionalmente se incorpora al centro de servicio como las casas cuartel de la guardia civil.
-Servicios funerarios: Instalaciones para el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: Cementerio, tanatorio. El servicio de tanatorio se podrá prestar en régimen privado y en suelo público mediante concesión.
-Servicio de Bomberos.
-Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Instalaciones destinadas a maquinaria y vehículos de limpieza, depósito de vehículos abandonados, centros de protección animal y similares.
-Instalaciones de recinto ferial.
-Servicios e infraestructuras que requieren edificación, tales como

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

depósitos de agua y tratamiento de la misma, estación depuradora de aguas residuales, gestión de residuos, subestaciones eléctricas, centros de transformación, centrales telefónicas y de telecomunicaciones y similares. La titularidad podrá estar adscrita a entes consorciados o a compañías privadas que presten los servicios.
-Servicios de transporte: Servicios de apoyo a la movilidad urbana e interurbana. Estación de autobuses, apeaderos y similares.
-Servicios de aparcamiento público (o privado prestando servicio público), en recintos habilitados en espacios abiertos, en edificios exclusivos o en sótano de espacios libres o de edificios de otros usos. Se excluyen los aparcamientos asociados a la red viaria, así como la dotación privada de aparcamientos exigible a cada uso, en función del estándar aplicable.

c) Espacios libres: Comprende los terrenos dotacionales destinado al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a proteger y acondicionar el espacio viario o de otras infraestructuras y, en general a la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón a su destino, se caracterizan por el predomino de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio del esparcimiento, en la proporción indicada en cada tipo de espacio. Se desglosa en los siguientes tipos:

c1) Parques urbanos: Comprenden áreas mayoritaria y preferentemente forestadas, de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura del Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas para fomentar diferentes posibilidades de esparcimiento.

c2) Recinto ferial: Corresponde a espacios libres diseñados para dar soporte a las actividades lúdicas de las fiestas anuales de la localidad, así como actividades provisionales y actos diversos a lo largo del año (áreas deportivas no regladas, mercadillos ambulantes, mítines, conciertos al aire libre, etc.)

c3) Parque periurbano o rural: Espacios libres situados en el medio rural, destinados a actividades de recreativas, deportivas y de ocio ocasional, y caracterizados por el predominio de la masa forestal y mínimo mobiliario urbano y dotaciones edificadas.

c4) Protección: Espacios libres destinados a la protección visual y ambiental de grandes infraestructuras de comunicaciones, o bien a la protección de riesgos o de yacimientos arqueológicos.

c5) Espacios asociados al viario: Son espacios adscritos al borde o en el interior de viarios urbanos (medianas, bulevares), con la finalidad de su cualificación espacial, así como reserva para itinerarios peatonales, carril-bici, ordenación de aparcamientos o previsión de ampliación futura de calzadas. Dichos espacios no se computan por el PGOU en ningún tipo de estándares de sistemas generales o locales, sino que cumplen una función cualificadora y de reserva para su mejora funcional futura en los viarios a los que se adscriben.

c6) Plazas y jardines: Corresponde a las áreas estanciales de alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento, así como mobiliario urbano, estando destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población del entorno más inmediato a escala de barrio.

c7) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas libres destinadas específicamente a la infancia, contando con un recinto delimitado y cerrado en el que se integran mobiliario urbano específico de juegos. Se podrán integrar en recintos diferenciados habilitados en el resto de espacios libres anteriores.

Artículo 10.6.2. Regulación general de los equipamientos.

1. Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de equipamientos y servicios públicos:

a) Con carácter general, en el nivel de concreción en la calificación establecida en los Planos de Ordenación así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo, caben todas las pormenorizaciones y desagregaciones sucesivas de inferior nivel que se han establecido en el artículo 10.6.1. No obstante, en caso de contradicción del equipo o servicio a implantar con objetivos específicos de determinadas reservas concretadas y justificadas para una determinada finalidad en la Memoria de Ordenación del PGOU, deberá justificarse mediante Informe de los Servicios Municipales.

b) Las calificaciones dotacionales establecidas en el nivel de concreción más global y las calificadas desde el PGOU como "sistema general", forman parte de la "ordenación estructural" y, salvo que formule innovación de dicho carácter, no podrán alterarse por la ordenación pormenorizada, que se limitará a desagregar en los usos pormenorizados

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

más convenientes de entre los que puede pormenorizarse según los artículos 4.2.4. y 10.6.1. de estas NNUU.

c) En cualquier uso de equipamientos y servicios públicos, se entenderán comprendidos como usos compatibles, los propios del programa del centro según la legislación y normativa sectorial que les afecten en cada momento.

2. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación pormenorizada.

b) La sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación pormenorizada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial del artículo 36.2.c)2ª de la LOUA y, cuando afecten a sistemas generales será siempre innovación estructural; debiendo acreditarse, cuando se trata de sistemas generales de espacios libres que se mantiene el estándar del PGOU de dicho sistema.

3. Condiciones de edificación: Se regulan en las condiciones particulares.

Artículo 10.6.3. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo de las enseñanzas regladas se ajustará a las determinaciones de la *Ley Orgánica de Calidad de la Educación* (LOCE), y la tipología de centros en cuanto a parcelas y superficies construidas mínimas a la *Orden de 24 de enero de 2003, por la que se aprueban las Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente*.

2. Los equipamientos educativos en la categoría de escuelas infantiles y centros de educación primaria no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer del espacio libre mínimo requerido por el programa reglado del centro, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 10.6.4. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. En las parcelas de uso deportivo abierto se permite con carácter general una superficie edificada del 15 % de la parcela con destino a vestuarios, aseos y servicios complementarios. Los graderíos no computan superficie edificada, salvo la que bajo los mismos esté cerrada para los destinos antes indicados.

2. Cualquier parcela de uso deportivo abierta del régimen del apartado 1 anterior, en la que se precise más superficie edificable, o se desee cubrir por completo la instalación, y dichos supuestos no estuviesen previstos en la ordenación pormenorizada del presente PGOU o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, se procederá de acuerdo con las siguientes determinaciones, salvo que estuviese prohibido expresamente en las condiciones particulares de zona por razones de protección del patrimonio histórico o paisajístico:

a) Se formulará un Estudio de Detalle, en el que se justificará la volumetría adecuada y su inserción paisajística en el medio urbano y en el paisaje.

b) La ocupación de la edificación no superará el 80% de la parcela.

3. Se consideran complementarios admisibles en las instalaciones deportivas los siguientes:

a) Terciario: Usos comerciales, cafeterías y restaurantes en régimen minorista, así como tiendas de artículos relacionados con las actividades deportivas. Dichos comercios deberán gestionarse directamente por la Administración o bien mediante particulares en régimen de concesión administrativa. Podrán asimismo establecerse salas de reunión destinadas a actividades ligadas a la vida de relación englobadas en la categoría socio-cultural, destinadas a la realización de actividades propias de las asociaciones deportivas, peñas, clubs deportivos, así como las propiamente culturales como salas de exposición y conferencias.

b) Equipamiento comunitario: Prestación de servicios dirigidos al desarrollo y complemento de la actividad principal deportiva, tales como gimnasios, saunas y peluquerías, así como de tipo sanitario ligado a la actividad deportiva, tales como consultas de fisioterapia.

c) Viario-aparcamiento: Con el objeto de mejorar la dotación de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

aparcamientos en el sistema general deportivo, se prevé la urbanización de viales para acceso, salida y maniobra de vehículos en nuevas plazas de aparcamiento anejas a la red viaria pública, por lo que se establece el uso viario como compatible para aparcamiento en superficie, en el interior de la parcela.

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares del uso SIPS.

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los usos específicos que comprende este uso pormenorizado según el artículo 10.6.1. sin limitación alguna.

2. La edificabilidad aplicable con carácter general, será la establecida en las condiciones particulares para la zona Equipamientos y Servicios en el Capítulo 9 del Título 13.

3. No obstante en el caso de usos de SIPS que requieran volumetrías especiales por su finalidad, ya sea con carácter general o especial para determinados elementos, se formulará un Estudio de Detalle en el que se justificará la volumetría adecuada en relación con el programa funcional del equipamiento y su inserción en el paisaje urbano y en particular, en relación al patrimonio catalogado próximo, en cuyo caso prevalecerá lo regulado en las normas de protección del mismo.

4. Las parcelas calificadas de SIPS en las que se implanten equipamientos administrativos o de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

5. Los equipamientos de economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso industrial o terciario, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dichos usos.

Artículo 10.6.6. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a servicios funerarios, policía y defensa, se ajustarán al programa y superficie edificable requerido por su normativa sectorial específica.

2. En el caso de que cualquier suelo destinado a servicios urbanos por el PGOU en el suelo urbano y urbanizable fuese desafectado de su destino a servicio público, podrán ser destinados alternativamente a cualquiera de los usos de equipamiento mediante simple innovación de la ordenación de carácter pormenorizado.

3. Los servicios públicos de abastecimiento alimentario tipo mercado, cumplirán, aparte de las que tuviera establecidas el Ayuntamiento para la prestación de dicho servicio, las del uso pormenorizado comercial.

Artículo 10.6.7. Condiciones particulares del uso de espacios libres.

1. Parques urbanos:

a) Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona arbolada y ajardinada.

b) Podrán disponerse edificaciones permanentes sólo para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del 10% de su superficie o los setecientos cincuenta (750) m2, sin rebasar la altura de 5 metros. Se podrán autorizar instalaciones provisionales para actividades lúcidas, recreativas y de ocio, con una ocupación máxima adicional del 15%.

c) Los parques urbanos, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades, diseñados desde criterios de seguridad y perspectiva de género, mínimo mantenimiento y de consumo de agua.

2. Recinto ferial:

a) El tratamiento general del espacio de este uso será preferentemente arbolado en las alineaciones del viario interior que estructure y de soporte a la multifuncionalidad de usos públicos.

b) El recinto destinado a este uso dispondrá de trazado viario interior preferentemente terrizo, y las infraestructuras necesarias para la instalación de casetas de la feria u otras estructuras e instalaciones provisionales.

c) La edificación permanente de carácter cerrado no superará el 15% de la superficie del espacio y se destinará a usos de aseos, servicios y vestuarios de apoyo a las diversas actividades comprendidas en el uso recinto ferial

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

(ocio, esparcimiento, zonas deportivas y similares).

d) Se podrán disponer un 10 % adicional de edificaciones permanentes del tipo de estructuras ligeras abiertas en todo su perímetro.

3. Plazas y jardines:

a) Las plazas tendrán un tratamiento preferentemente pavimentado con calidades y texturas fijadas por el Ayuntamiento, acordes con el uso exclusivo peatonal.

b) Los jardines dedicarán al menos el 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización. El porcentaje mínimo arbolado podrá sustituirse parcialmente con pérgolas que sirvan de soporte a vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.

c) Podrán disponerse edificaciones sólo para uso socio-cultural con una ocupación máxima del 4% de su superficie, sin rebasar los 4 metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura. En espacios superiores a 3.000 m2, podrán alcanzar el porcentaje del 4% y como máximo 100 m2.

4. Áreas de juego y recreo de niños:

Contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario adecuado. Se ajustarán en todo caso a las determinaciones del *Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.*

5. Condiciones de urbanización: El diseño y urbanización de estos espacios se regula adicionalmente por las condiciones de urbanización del Título 11 de las presentes NNUU.

6. Los parques perirubanos o rurales se ajustarán a las condiciones específicas que establezcan los Planes Especiales o Proyectos de Actuación procedentes en su implantación o mejora de los existentes.

7. Los espacios libres de protección se ajustarán en todo caso a las limitaciones de carácter sectorial de las infraestructuras, riesgos, o yacimientos que justifican su finalidad como espacios protectores.

8. Compatibilidad de los sistemas generales de espacios libres para el ejercicio de la actividad de comercio ambulante, tal y como se regule por la Ordenanza Municipal que pueda aprobar el Ayuntamiento: En el núcleo urbano de Castilblanco de los Arroyos se establecen los siguientes espacios libres compatibles para el uso de comercio ambulante:

a) Recinto ferial.
b) Plaza Amarilla

CAPITULO 7. USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 10.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global comunicaciones e infraestructuras definido en el artículo 4.2.4. se desagrega en los usos pormenorizados siguientes: Viario y servicios infraestructurales. La definición, categorización y características se enumeran a continuación:

a) Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de Ordenación o.2 para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación o.9 para el núcleo urbano:

a1) Viario territorial: Constituido por la red de carreteras que discurren por el municipio, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 5 del Título 5 de estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a2) Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:

-Viario estructurante 1: Sección mínima total 15 metros.

-Viario estructurante 2 y red viaria rodada complementaria: sección mínima 12 m.

-Sección mínima de viario en nuevos desarrollos (excepto asentamientos):

-Residenciales: Red básica: 12 m.
Red secundaria: 10 m.

-Actividades económicas: 16 m.

b) Uso infraestructuras: Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradora, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de "servicios urbanos e infraestructuras", definido en el artículo 10.6.1.

b1) Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 del Título 5 de estas NNUU.

b2) Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:

-Red de abastecimiento de agua.
-Red de saneamiento.
-Red de distribución de energía eléctrica.
-Red de alumbrado público.
-Red de telecomunicaciones.
-Recogida de basuras, según normativa municipal.

Artículo 10.7.2. Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas.

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título 11 de las presentes NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 11. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 11.1.1. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Título, tienen por objeto regular las condiciones generales de las obras de urbanización que se realicen en el municipio de *Castilblanco de los Arroyos*, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán de ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario o de conducciones fijados por estas NNUU.

3. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

CAPÍTULO 2. URBANIZACIÓN DEL VIARIO.

Artículo 11.2.1. Disposiciones Generales.

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, según se establece en el Plano de Ordenación o.9; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

Artículo 11.2.2. Dimensiones mínimas del viario público.

1. El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el Plano de Ordenación o.9, y en el artículo 10.7.1 de estas NNUU, según la jerarquía asignada al mismo.

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.

3. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia por imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 11.2.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será aplicable sólo en los viarios de ámbito local que se determinan directamente por el PGOU o en Plan de Movilidad.

3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

Artículo 11.2.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1 La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía* y la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de 120 centímetros.

b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.

6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada, salvo supuestos de soluciones singulares preexistentes, en que se podrán preservar dichas soluciones.

Artículo 11.2.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 220 centímetros, y para el industrial de 250 centímetros.

b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 500 centímetros.

c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 500 centímetros y para el viario industrial de 525 centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptarán a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.2.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres, como mínimo en las áreas afectadas por la red básica definida en el Plano de Ordenación o.9, salvo imposibilidad física en caso de reurbanización de viario existente.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización de Sectores afectados se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 11.2.7. Viario compartido en coexistencia peatonal rodado.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

Artículo 11.2.8. Pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. La explanada de la calzada del viario estructurante y de los Sectores de uso industrial se dimensionará para soportar una intensidad media diaria mínima de vehículos pesados (IMDp) de 200 a 500 vehículos, cumpliéndose lo establecido en la *Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la Norma 6.1.IC Secciones de Firme, de la Instrucción de Carreteras*.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón, evaluando la sección en coherencia con el nivel de tráfico pesado previsible.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración o textura empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, o bien texturas de materiales o separación con bolardos. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 11.2.9. Trazado en planta del viario.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento 150 metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, baldeo, recogida de basura, etc.).

Artículo 11.2.10. Trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.

2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:

a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 11.2.11. Intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

siguientes circunstancias:

a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

CAPÍTULO 3. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 11.3.1. Condiciones Generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
a) Jardinería y arbolado.
b) Riego.
c) Drenaje.
d) Pavimentación.
e) Alumbrado público.
f) Mobiliario urbano.
g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 11.3.2. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los tipos de usos definidos en el artículo 10.6.7.

2. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.

3. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:
a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.
4. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el *Decreto 293/2009, de 7 de julio.*

Artículo 11.3.3. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 11.3.4. Sistema de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo y aspersión.

Artículo 11.3.5. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos: Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 11.3.6. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Se recomienda la aplicación de los principios básicos de las técnicas de la *xerojardinería* en la selección del tipo de plantas y optimización de sistemas de riego.

3. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

4. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

5. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren al menos las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

6. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 11.3.7. Conservación de los jardines.

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

Artículo 11.4.1. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmotadas por los servicios de mantenimiento.

Artículo 11.4.2. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el *Decreto 127/2001* y además las siguientes:

a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños y niñas.
b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Artículo 11.4.3. Papeleras y bancos

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO TRADICIONAL.

Artículo 11.5.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la zona de *Casco Tradicional (CT)*, y orientativas para la zona de *Extensión Manzana Cerrada (MC)*, definidas en el Plano de Ordenación o.5a.

2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título 11.

Artículo 11.5.2. Directrices para la urbanización del Casco Tradicional.

1. Las presentes Normas podrán ser desarrolladas o complementadas median Ordenanza especial en esta materia.

2. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Tradicional deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NNUU. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas en espacios cuya singularidad lo justifique, debiendo motivarse la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas directrices.

Artículo 11.5.3. Subterranización de las infraestructuras.

1. Se fomentará que el tendido de nuevas redes de infraestructuras sea subterránea, y cuando deba ir por las fachadas de las edificaciones sea en canalización o soluciones de ocultamiento de las mismas.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen en el ámbito del Casco Tradicional deberán propiciar en la medida en que técnicamente sea viable el soterramiento de todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

CAPÍTULO 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

Artículo 11.6.1. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura y las prescripciones técnicas de las Compañías suministradoras.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales hasta los puntos de enlace aptos para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.

Artículo 11.6.2. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Estanqueidad de la red de agua potable: Las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

·La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a $P = 0{,}07xLxD$, siendo:

P: Pérdida total en la prueba en litros.
L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.
D: Diámetro interior de la tubería en metros.

5. Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del servicio que gestione la red, y previa justificación de su idoneidad.

6. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

Artículo 11.6.3. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo cuando así sea la conexión a las redes existentes, transportándose las aguas residuales y pluviales de forma separada. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas.

2. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas, o mediante servidumbres en parcelas privadas en sectores de baja o muy baja densidad.

3. En general, el trazado en planta de las redes de saneamiento se ajustará al eje de la calzada.

4. En lo referente a las condiciones particulares sobre las redes de saneamiento, depuración y vertido se estará a lo dispuesto a la normativa específica municipal, y en su defecto a las normas, prescripciones técnicas y recomendaciones de la compañía suministradora.

5. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.

6. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.
- Sección mínima: ⌀ 300 mm (315 mm en PVC).
- Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

·Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm^2.

·La pérdida máxima *P* permitida durante media hora:

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

Donde,

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

7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable. En edificaciones legales existentes o que sean declaradas "asimiladas a fuera de ordenación", situadas en suelo urbanizable y que no sea viable su conexión al alcantarillado urbano próximo, se podrán autorizar como solución transitoria hasta la urbanización sistemática, soluciones técnicas de fosas sépticas o depuración autónomas homologadas por el Ayuntamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 11.6.4. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes, así como a lo dispuesto en el *Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética* y en el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas. El nivel de iluminación media será de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.
4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a 10 metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio. Se evitará la intrusión lumínica en el entorno doméstico y, en todo caso, minimizar sus molestias y perjuicios.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo y la consiguiente contaminación lumínica, disminuyendo las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 11.6.5. Suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos y edificaciones a implantar, de acuerdo con las previsiones de la *Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico* y el *Real Decreto 1955 /2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica*. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.

4. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

5. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 11.6.6. Redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

3. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá fomentar, de acuerdo con la legislación estatal, la utilización compartida emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos, así como los acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. La utilización compartida puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

4. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. En general, salvo justificación técnica en el Proyecto de mayor o menor necesidad, se dispondrán 4 conductos ⌀ 110 mm bajo los acerados del nuevo viario local (o reurbanización del viario existente) y 6 conductos ⌀ 110 mm bajo los acerados del viario estructurante.

5. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres existentes, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

6. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

7. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

8. La regulación y gestión de nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la *Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de la Telecomunicaciones* y *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas*.

9. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación, de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública; garantizando en todo caso la viabilidad técnica de la prestación del servicio. Desde el punto de vista de la salud las limitaciones estarán acordes con lo indicado

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

en el *Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre*, que establece los niveles de exposición a los campos electromagnéticos. En cuanto a reducción del impacto visual de los elementos del servicio, la Ordenanza utilizará como referencia el *Código de Buenas Prácticas* suscrito por la Federación Española de Municipios y Provincias y la Asociación de Empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España.

Artículo 11.6.7. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 11.6.8. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 11.6.9. Ubicación de contenedores de recogida de residuos sólidos.

1. En todo proyecto de urbanización se deberá prever la reserva de espacio para contenedores o bien soterrado si el Ayuntamiento delimita mediante zonas en las que deba aplicarse dicha solución y ejecutar el soterramiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.

2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.

3. Será obligatoria la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, cuando el Ayuntamiento así lo determine de acuerdo con programas municipales al efecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 12. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE INTERÉS MUNICIPAL.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1. Aspectos generales.

Artículo 12.1.1. Contenido y alcance.

1. El objeto de este Título es establecer las determinaciones de ordenación referentes al patrimonio histórico del municipio que, en aplicación del artículo 10.2.A)e) de la LOUA, deben adscribirse al contenido de carácter de *ordenación pormenorizada* preceptiva.

2. Las determinaciones de este Título complementan las establecidas con carácter de ordenación estructural en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU, referentes respectivamente al patrimonio de interés supramunicipal en general, y al patrimonio arqueológico.

Artículo 12.1.2. Instrumentos normativos para la protección del patrimonio.

1. Para las finalidades de protección del patrimonio cultural del municipio, previstas en este PGOU, se consideran los siguientes instrumentos normativos en aplicación de la LOUA y de la legislación de patrimonio histórico:

a) Las Normas de carácter estructural para la protección del patrimonio de interés supramunicipal o incluido en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz* (CGPHA), reguladas en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de estas NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) Las Normas de carácter pormenorizado siguientes:

-Las Normas de protección del presente Título 12 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).
-Las Normas particulares de la zona "Casco Tradicional", que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 13.
-Las Normas generales de edificación (Título 9), con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el presente Capítulo.
-Las Normas generales de los usos (Título 10), con las condiciones especiales que se establecen en el presente Capítulo.
-Las Normas particulares de urbanización del Casco Tradicional del Capítulo 5 del Título 11.

c) El *Documento III-B Catálogo*, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación del Casco Tradicional que constan en los Documentos del PGOU, *"III-C Planos de Catálogo"*, y *"IV-B Planos de Ordenación"*, en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

Artículo 12.1.3. Medios económicos para la protección del patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este PGOU, se consideran los siguientes medios económicos:

a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
b) La inversión directa Municipal.
c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de *Castilblanco de los Arroyos*.
d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos, que correspondan a sus obligaciones de conservación.
e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
g) La declaración de *"Áreas de Rehabilitación"* en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo vigentes de la Administración Autonómica o bien, mediante la figura de *"Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal"*.

Artículo 12.1.4. Medios administrativos.

1. A efectos de coadyuvar al ejercicio de las competencias susceptibles municipales en materia de patrimonio, el municipio de *Castilblanco de los Arroyos* podrá crear un Servicio específico de patrimonio, que emitirá Informe sobre las licencias de obras, actividades, parcelaciones, órdenes de ejecución, expedientes de infracción, expedientes de ruina y actuaciones de desarrollo del PGOU, incluidas Ordenanzas especiales que afecten al patrimonio en el término municipal, así como sobre las cuestiones específicamente reguladas en las presentes NNUU al respecto.

2. Las actuaciones que afecten inmuebles incluidos en el CGPHA y a Zonas Arqueológicas, serán sometidas a Informe o autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con las previsiones generales de la LPHA.

Artículo 12.1.5. Clases de patrimonio catalogado de interés municipal.

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio en el municipio conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica:

a) Patrimonio arquitectónico: Edificios.

b) Patrimonio etnográfico: Arquitectura vernácula o edificios que contuvieron o contienen actividades tradicionales de interés en la historia del municipio.

c) Elementos especiales o singulares: Pilar, cruces y similares.

d) Patrimonio urbano: Espacios urbanos: El PGOU, aparte de la protección genérica del Casco Tradicional, cataloga espacios urbanos específicos por sus valores cualificadores del paisaje urbano y de los inmuebles catalogados que, en su caso, incorpore.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Sección 2. Condiciones particulares de edificación y uso en inmuebles catalogados.

Artículo 12.1.6. Condiciones particulares sobre tipos de obras de edificación.

1. Los tipos de obras de edificación regulados en los artículos 9.1.1. a 9.1.5. de estas NNUU se complementarán para los edificios catalogados con las siguientes condiciones:

1.1. *Obras en los edificios* tendentes a la buena conservación del patrimonio.

a) Obras de restauración:

-Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en la ficha correspondiente.
-Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones documentadas que los alterasen.
-La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
-Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales. Cuando ello no sea técnicamente viable, y sea necesario intervenir con soluciones estructurales de la técnica actual, se procurará evitar imitaciones o reproducciones miméticas, siendo preferible dejar patente y reconocible las adiciones sobre el edificio original, adiciones que en todo caso buscarán la mayor neutralidad expresiva.
-Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
-Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

b) Obras de conservación:

-No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
-Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

c) Obras de consolidación:

-Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
-La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

d) Obras de acondicionamiento:

-Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).
-Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.
-Las obras de adaptación de las instalaciones a las nuevas normativas técnicas y de habitabilidad vigentes no alterarán la posición de los muros exteriores, estructura básica de distribución, patios, escaleras u otros elementos protegidos, buscándose siempre soluciones técnicas de compartimentación del edificio que preserven los elementos protegidos.

1.2. Obras de reforma:

-Quedarán limitadas a las zonas permitidas según niveles de protección, tratándose con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
-No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta inclinada, ni los materiales de ambas. Se podrá cambiar cubierta plana por inclinada, si ello responde a la recuperación de la configuración originaria del inmueble. En los edificios de protección parcial de una planta se podrán elevar hasta la altura regulada en zona de ordenanza manteniendo el mismo tipo de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 12.1.9. para la arquitectura vernácula o popular-tradicional.
-Deberán respetarse la posición de patios y en la medida de lo posible escaleras, como elementos definidores de la tipología a conservar.

1.3. Obras de rehabilitación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-En el caso del patrimonio catalogado, la "rehabilitación", aparte del significado del artículo 155 de la LOUA, de incorporar cualquiera de los tipos de obras anteriores, tendentes al cumplimiento del deber de conservación, incluye el significado del artículo 39 de la LPHE, y su desarrollo en las presentes NNUU, con el alcance, en relación a los dispuesto en el artículo 9.1.3., que se especifica en los apartados 1.1. y 1.2. de este artículo.

1.3. Obras de *demolición*: En ningún caso supondrán la desaparición total o parcial del edificio catalogado. Las demoliciones solamente pueden afectar a añadidos o reformas inadecuadas acreditados sobre la edificación o tipología originaria.

1.4. Obras de nueva edificación:

a) Obras de *reconstrucción:*

-La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.
-La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir. Se valorará especialmente la posibilidad de reconstruir con el material derruido.
-Cuando en algún edificio con protección en los grados estructural o parcial no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posterior reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen. Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.
-No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

b) Obras de *sustitución*: Salvo en los supuestos en los que proceda la demolición de añadidos o reformas inadecuadas sobre el inmueble originario, referidos en el apartado 1.3 de este artículo, queda expresamente prohibida la sustitución total o parcial de un edificio catalogado integral o globalmente, ni aunque fuera declarado en ruina. En este supuesto, en la reconstrucción de los elementos ruinosos se mantendrá en todo caso la estructura y tipología arquitectónica preexistente y en ningún caso esta situación supondrá variación de las condiciones de aprovechamiento aplicables a los edificios catalogados.

Artículo 12.1.7. Unidad edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones se recogen en los Planos de Ordenación y de detalle de Protección y Catálogo.

2. No obstante se admitirán proyectos sobre ámbitos parciales de la unidad catastral, representando el conjunto de lo edificado en la parcela y analizando los posibles efectos, si los hubiere, sobre la parte en que no se intervenga.

Articulo 12.1.8. Condiciones particulares de parcelación

1. Segregación y parcela mínima edificable.

a) Parcela mínima: Con carácter general la parcela mínima será la existente a la entrada en vigor del PGOU.

b) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección podrán ser objeto de segregaciones, cumpliendo los requisitos establecidos para cada zona en el Título 13, y los siguientes en lo referente al inmueble catalogado:

-La parcela segregada que contenga al inmueble catalogado deberá disponer como mínimo del 20% de la superficie libre de edificación, para separación entre dicho inmueble protegido y el fondo de la parcela u otras nuevas construcciones admisibles de acuerdo con las condiciones particulares de zona.

-Las condiciones particulares que, en su caso se pudieran establecer en la Ficha de Catálogo para garantizar la protección

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

del inmueble protegido.

2. Agregación:

En general las parcelas con inmuebles de cualquier grado de protección, podrán agregarse, salvo impedimento expreso de la Ficha de Catálogo porque comprometiese los valores a proteger.

Artículo 12.1.9. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela y edificabilidad.

1. Alineación: La posición de la edificación será la existente, no admitiéndose variaciones más que en el caso de añadidos recientes, que podrán eliminarse.

2. Fondo edificable y alineación interior: En edificios con protección *integral o global*, serán los existentes. En edificios con protección *parcial*, se podrán variar éstos, ajustándose en todo caso a las condiciones particulares de zona, justificando debidamente que no se afectan los valores que motivan la protección, para lo cual las posibles ampliaciones mediante nuevas crujías, se separarán del inmueble protegido con un patio con un fondo y ancho mínimo de 3 metros.

3. Edificabilidad: Para los niveles de protección *integral y global*, salvo en los supuestos en los que se permita agregación o segregación, la edificabilidad será la existente. Para el nivel de protección *parcial* se podrá alterar en aplicación de las condiciones particulares de zona, con la superficie edificada que resulte de aplicar el criterio de separación de nuevas crujías, del apartado b) anterior.

4. Altura de la edificación: La altura máxima que podrá alcanzar la edificación será la existente para los niveles de protección A y B. En el caso del nivel de protección *parcial,* en crujías adicionales que según el apartado b) y las condiciones particulares de zona, sean admisibles, podrán alcanzar la altura reguladora establecida para dicha zona.

5. En los edificios de arquitectura popular-tradicional o vernácula catalogados con nivel C, se admite la sobreelevación de la planta de "doblado" para la mejora de las condiciones de habitabilidad, hasta una altura máxima interior en el frente de fachada de 2,25 metros, debiendo mantenerse la inclinación y características de la cubierta preexistente.

Artículo 12.1.10. Condiciones de uso de edificios protegidos.

1. En las edificaciones protegidas, se autorizan los usos permitidos en las condiciones particulares de zona en que se ubiquen, con las restricciones, en su caso, establecidas en el Capítulo 2 de este Título, en función del nivel de protección.

2. También la Ficha de Catálogo del inmueble podrá establecer restricciones o autorizaciones particulares, que por su mayor concreción a las características del inmueble, prevalecerán sobre las generales de estas NNUUJ.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedan eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales de las condiciones generales de edificación (Título 9) y condiciones generales de usos (Título 10). No obstante deberán reunir las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente, y en condiciones de seguridad y salubridad, el uso para el que se pretenda rehabilitar.

Sección 3. Deber de conservación y situación de ruina en inmuebles catalogados.

Artículo 12.1.11. Deberes de conservación del patrimonio.

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones del presente PGOU, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la Administración competente en el caso de tratarse de un elemento inscrito en el CGPHA,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la Administración competente en caso de elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (portadas, retablos, escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de elementos inscritos en el CGPHA., de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores generen contaminación visual o perceptiva. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de patrimonio.

6. El Ayuntamiento o, la Administración competente en el caso de elementos inscritos en el CGPHA, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente PGOU.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la Administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación administrativa de protección del patrimonio y legislación urbanística, sin perjuicios de las responsabilidades penales a las que pudiesen dar lugar.

11. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

Artículo 12.1.12. Situación de ruina y edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resultara forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

a) Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

b) En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

c) Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

d) De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

e) Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar paro la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.

f) La Administración Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con nivel de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

g) Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

h) En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros edificatorios a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

6. Serán de aplicación supletoria, para lo previsto en el presente artículo, las disposiciones del régimen general de declaración de ruina reguladas en el artículo 7.4.8. de estas NNUU.

Artículo 12.1.13. Especialidades de la ruina inminente en edificios protegidos.

1. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

2. En lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

Sección 4. Normas particulares de tramitación de licencias en inmuebles protegidos.

Artículo 12.1.14. Normas particulares de tramitación.

1. Además de los documentos exigidos en las normas generales del Capítulo 3 del Título 7, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio y justificación de que es la alternativa técnica de intervención más adecuada para la preservación del bien catalogado.
b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con las permitidas para el *nivel de protección* que le afecte.
d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra así como de las medianeras vistas, que deberán acabarse como otra fachada. En caso de intervención parcial, en toda la documentación gráfica se representará la zona de actuación en relación con el resto y se acreditará la coherencia entre ambas.
e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que abarque los dos edificios colindantes a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico desde los tramos de calle de aproximación al mismo y como mínimo de otros dos edificios adicionales a los anteriores. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico desde todos los frentes de la plaza.
f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
g) Descripción fotográfica del edificio existente.
h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.
i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.

Artículo 12.1.15. Informe urbanístico previo.

Previamente a la solicitud de licencia que afecte a edificios catalogados, se recomienda a los propietarios solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico previo de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, acompañado de estudios previos o anteproyecto justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES.

Sección 1. Ámbito.

Artículo 12.2.1. Delimitación y niveles.

1. El área de aplicación de estas Normas de protección se extiende al patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales catalogados en el término municipal, formando un área discontinua. Su situación se representa en los *Planos de Catálogo c.1 a c.3*, sin perjuicio de la superposición de la referencia de protección en otros Planos de Ordenación, para facilitar su aplicación.

2. A los efectos de aplicación de estas Normas a los edificios o elementos protegidos se distinguen los siguientes niveles de protección, cuya asignación se concreta tanto en las Fichas de Catálogo, y en el Plano c.3:

-Nivel A. Protección integral.
-Nivel B. Protección global.
-Nivel C. Protección parcial.

3. En el caso de elementos especiales, o edificios implantados en entornos de singular paisaje urbano o rural, se regulan las condiciones complementarias para que la intervención en el edificio o entorno proteja el contexto de influencia del inmueble catalogado.

4. En el supuesto de inmuebles que sean contenedores de elementos funcionales de actividades de interés etnográfico, se identificarán dichos elementos de interés en la Ficha de Catálogo, estableciendo las condiciones de conservación, en especial en caso de actividades tradicionales abandonadas.

Sección 2. Condiciones del nivel de protección integral (A).

Artículo 12.2.2. Definición y ámbito de aplicación.

1. El *"nivel de protección integral"* es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos

decorativos.

2. Dentro de este nivel de protección integral, a los inmuebles para los que desde el Catálogo se propone la incoación de expediente para su inclusión en el CGPHA y/o pudieran declararse en el futuro, les serán aplicables adicionalmente las condiciones de protección derivadas de dicho régimen, que por su carácter supramunicipal y de ordenación estructural, se regulan en el Capítulo 8 del Título 5 de estas NNUU.

3. Los *elementos especiales o singulares* relacionados como tales en el Catálogo, en general tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

Artículo 12.2.3. Condiciones de edificación.

1. Dentro del nivel de *protección integral* se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
g) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
h) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. En "elementos especiales", por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del apartado 1 de este artículo.

3. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

4. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes de la misma.

5. Se prohíben expresamente los tendidos de infraestructuras aéreas y adosadas al inmueble, antenas, conducciones aparentes, aparatos de climatización y similares, que discurran o se dispongan en fachadas y cubiertas, y en general cualquier contaminación visual o perceptiva sobre el bien catalogado. Asimismo se prohíbe la inclusión de todo tipo de rótulos de cualquier carácter. Solo podrán situarse paneles informativos, expresamente en consonancia con el entorno con un diseño y tamaño homogéneo para todo el Casco Tradicional, en los que se indiquen los datos histórico-artísticos del inmueble y destino actual.

Artículo 12.2.4. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

Sección 3. Condiciones del nivel de protección global (B).

Artículo 12.2.5. Definición y ámbito de aplicación.

El *"nivel de protección global"* es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Artículo 12.2.6. Condiciones de edificación.

1. Dentro del *nivel de protección global*, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.
f) Reforma parcial.
g) Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
h) Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 12.1.6.
j) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

3. Previamente a cualquier actuación sobre el edificio o jardín, el titular comunicará al Ayuntamiento el alcance de la intervención que se pretende acometer, y será preceptiva la visita de inspección del Técnico Municipal, e Informe previo sobre su viabilidad y condicionantes a la misma.

4. En cualquier caso han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente: Fachadas, patio principal, jardines (si por su interés consta en la Ficha de Catálogo), escalera principal, estructura arquitectónica del inmueble, volumetría de la cubierta y todos y cada uno de sus elementos espaciales y tipológicos esenciales.

Artículo 12.2.7. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

3. Los usos admitidos serán los siguientes:
-Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2).
-Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
-Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Sección 4. Condiciones del nivel de protección parcial (C).

Artículo 12.2.8. Definición y ámbito de aplicación.

El *"nivel de protección parcial"* es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Casco Tradicional, o bien tratarse de valores patrimoniales claramente localizados en un ámbito "parcial" del inmueble.

Artículo 12.2.9. Condiciones de edificación.

1. Dentro del *nivel de protección parcial*, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6:

a) Conservación y mantenimiento.
b) Consolidación.
c) Acondicionamiento.
d) Restauración.
e) Reforma menor.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

f) Reforma parcial.
g) Reforma general.
h) Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos parciales del inmueble que se indiquen en Catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
h) Reconstrucción.
i) Sustitución parcial limitada a los supuestos del apartado 1.4.b) del artículo 12.1.6.
j) Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
k) Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

2. Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

Artículo 12.2.10. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores y permanencia de los elementos constructivos y tipológicos que justifican la catalogación.

2. Los usos admitidos serán los siguientes:

-Residencial: Para los edificios catalogados de la tipología "casa", se admiten los usos preferentes de vivienda, en las condiciones reguladas en las Normas particulares de la zona que corresponda. En caso de rehabilitación de edificios de superficie construida superior a 160 m2, se admite la transformación a plurifamiliar, con un nº máximo de viviendas, resultado de dividir la superficie máxima edificada del inmueble por 50, cumpliéndose en todo caso los límites de tamaño reguladas en las condiciones particulares del uso vivienda (Título 10, Capítulo 2).

-Terciario en la categorías de comercio minorista, oficinas y hospedaje.
-Industrial en la categoría de talleres artesanales.
-Dotacional en la categoría de SIPS, siempre que los requerimientos del equipo sea compatible con la protección.

Sección 5. Condiciones específicas del patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado disperso en el medio rural.

Artículo 12.2.11. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las condiciones de esta Sección se refiere al patrimonio arquitectónico y etnográfico catalogado que se encuentra disperso en el medio rural y, en el que, aparte de las determinaciones de las Secciones 2 a 4 anteriores que proceda aplicar en función de su nivel de catalogación, se aplicarán las de la presente sección a efectos de evitar la contaminación visual o perceptiva del inmueble en el entorno rural en el que se inserta.

Artículo 12.2.12. Protección del entorno de los edificios catalogados en el medio rural.

1. Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

-Si la actuación está a menos de 300 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.

-Si la situación está a menos de 150 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

2. Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

permita esta intervención deberán de acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS EN EL CASCO TRADICIONAL.

Sección 1. Protección de espacios y conjuntos urbanos.

Artículo 12.3.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La protección del *"patrimonio urbano"* tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, y calles , que por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.

2. Se aplicará este nivel de protección a los siguientes espacios identificados en el Plano de Catálogo c.3.:

a) Espacios urbanos: Plazas y jardines.
b) Espacios urbanos: Calles.

3. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:

a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.

b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Casco Tradicional.

Artículo 12.3.2. Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados.

1. Intervención en los edificios que delimitan el espacio: La catalogación como *patrimonio urbano*, afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado delimitado, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

-Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
-Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado.
-Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
-Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 12.3.3. Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados.

1. En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto de los ámbitos de "Mejora de Viario Mv", o de "Mejora de Espacios Libres Me", identificados en el Plano de Ordenación o.7, o bien mediante intervención unitaria para todo el espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en los artículos 8.4.3 y 8.4.4. de estas NNUU para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.

2. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:

-Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación o.9.

-En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.

-El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

Sección 2. Protección del paisaje urbano.

Artículo 12.3.4. Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano.

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento se podrá promulgar una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Casco Tradicional.

3. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:

a) Regulación de la publicidad exterior.
c) Conservación de elementos o paramentos visibles.

Artículo 12.3.5. Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del área de Casco Tradicional, quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas: Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de 60 centímetros.
b) Muestras o rótulos: Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de 60 centímetros.
c) Banderolas: Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 60 centímetros y un vuelo saliente máximo de 75 cm. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

tampoco repetirse como anuncios.
b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de 3 centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de 25 x 25 centímetros. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de 60 centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a 50 centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25 centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel A, con la excepción de los paneles informativos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 12.2.3. En los edificios catalogados con los niveles B y C, se aplicarán las siguientes condiciones:

-No se admitirán anuncios en interferencia con elementos singulares de la composición de la fachada del edificio catalogado, como portadas, molduras y similares.

-Los textos se compondrán mediante letras sueltas no luminosas adosadas a la fachada. Se recomienda la tipografía clásica o actual de la máxima simplicidad.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se quedan prohibidas, salvo si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

6. En los espacios urbanos catalogados, se establecerán, dentro de las dimensiones fijadas, unos parámetros homogéneos de diseño muestras y banderolas aprobados por el Ayuntamiento y, en tanto sean aprobados, se aplicarán supletoriamente las mismas limitaciones que en los inmuebles protegidos con niveles B y C.

Artículo 12.3.6. Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés patrimonial, turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el PGOU en los siguientes supuestos:

a) Fachadas o medianeras visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estos paramentos visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la adecuación de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene, o eliminación de construcciones precarias.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 13. CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ordenanzas particulares de zonas de ordenación pormenorizada.

Las Ordenanzas particulares reguladas en este Título tienen por objeto la regulación de la integración de las condiciones de edificación y usos en cada una de las zonas, cuya ordenación tiene el carácter de *"pormenorizada"* en el PGOU.

Artículo 13.1.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes Ordenanzas particulares son de aplicación directa y obligada a todo el *suelo urbano consolidado (SUrc)*, así como en el *suelo urbano no consolidado (SUrnc)* que se ordena pormenorizadamente, sin perjuicio en éste último de la modificación de las mismas en su ámbito a través de un *Plan Especial de Reforma Interior (PERI)* o *Plan Parcial* que, dentro de su capacidad operativa y respetando los parámetros básicos cuantitativos establecidos por el PGOU, introduzca los ajustes de la Ordenanza establecida más adecuados a los objetivos de ordenación del área.

2. En las Unidades y Sectores de *suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado* en los que no se establece ordenación pormenorizada directa por este PGOU, en su planeamiento de desarrollo, serán de aplicación preferente, cuando así se establezca en la Ficha de Normativa de la Parte C de estas NNUU, las Ordenanzas de entre las reguladas en este Título, más acordes con los objetivos del PGOU para dichos ámbitos, sin perjuicio de los ajustes de detalle inherentes a la fase

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

de ordenación pormenorizada del Sector o Unidad, en especial en la distribución de la superficie edificable total y número de viviendas asignadas al mismo, que no necesariamente coincidirá con la que resultaría de aplicar los índices de edificabilidad neta de las presentes Ordenanzas a las manzanas o parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada.

3. No obstante la remisión desde el PGOU al planeamiento de desarrollo para la adopción de los parámetros de ordenación pormenorizada más adecuados, adoptando las directrices de ordenanza recomendadas, en su caso; dicho planeamiento de desarrollo, adoptará las normas generales de usos, de edificación y de urbanización del PGOU, de los Títulos 9, 10 y 11 de estas NNUU, bastando la mera remisión en sus Ordenanzas Reguladoras, debiendo justificarse expresamente cualquier excepcionalidad a dichas normas.

Artículo 13.1.3. Integración de la ordenación de planeamiento pormenorizado anterior.

Es objeto de las presentes NNUU formalizar un documento unitario e integrador, respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo formulados durante el planeamiento general anterior, por lo que en la calificación de dichos ámbitos, se les ha asignado la zona y subzona más adecuada para formalizar dicha integración, o bien se remite a la ordenación literal del Plan Parcial o Especial, mediante la calificación de *"Planeamiento Incorporado Pi-nº"*, e indicando, en su caso, las innovaciones que introduce el PGOU respecto al citado planeamiento que se incorpora.

Artículo 13.1.4. Prevalencia de las determinaciones sectoriales de protección de carácter superpuesto.

Las normas de ordenación pormenorizada referentes a protección del patrimonio histórico catalogado reguladas en el Título 12, prevalecen sobre las del presente Título. Prevalecen igualmente las de ordenación estructural de cualquier tipo y en particular las específicamente "superpuestas", en razón del régimen de legislación y planificación sectorial integrado, en coherencia con el régimen general interpretativo de las presentes NNUU.

Artículo 13.1.5. Enumeración de Ordenanzas particulares de zonas

1. El PGOU, en función de los objetivos en cada uno de los ámbitos homogéneos del núcleo urbano ordenados pormenorizadamente, y de la coherencia con la regulación del planeamiento anterior, establece las siguientes Zonas de Ordenanza, identificadas en los *Planos de Ordenación o.5a y o.5b.*:

a) *Zona Casco Tradicional (CT).*
b) *Zona Extensión en Manzana Cerrada (MC).*
c) *Zona de Edificación Adosada (AD)).*
c) *Zona Ciudad Jardín (CJ).*
e) *Zona Terciario y Servicios (T).*
f) *Zona Industrial (I).*
g) *Zona de Equipamiento y Servicios Urbanos.*
h) *Zona de Planeamiento Incorporado (Pi)*

2. En los Capítulos siguientes se establecen las condiciones particulares de integración de condiciones de uso y de edificación para las Zonas de Ordenanza enumeradas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *CASCO TRADICIONAL (CT).*

Artículo 13.2.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Casco Tradicional* comprende las manzanas del núcleo urbano que constituyen el núcleo originario del mismo y consolidadas antes y desde el siglo XVI al XVIII, donde el objetivo de la ordenación es el mantenimiento de la morfología urbana y tipologías edificatorias tradicionales, la imagen y paisaje urbanos, y la proporción entre espacio público y privado.

2. El ámbito es el identificado como zona *"Casco Tradicional (CT)"* en el Plano de Ordenación o.5a.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 13.2.2. Condiciones de uso.

1. El uso *pormenorizado* determinado (**D**) de esta zona es el "*residencial*".

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (**D**) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CT
Vivienda unifamiliar:	**D**
Vivienda bifamiliar:	C
Agrupación de viviendas unifamiliares:	C
Vivienda plurifamiliar:	C
Alojamiento colectivo:	C
Comercio minorista:	A
Oficinas:	A
Hospedaje:	A
Recreativo tipos d1,d2:	
Recreativo tipo d3, d4:	C
Talleres artesanales:	C
Talleres domésticos:	C
Deportivo:	
Educativo:	
SIPS:	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	
Aparcamiento en planta baja	C

3. En los supuestos de rehabilitación de edificios catalogados, o que estando incluidos en espacios catalogados se opte por la rehabilitación, se podrá implantar el uso de vivienda bifamiliar y plurifamiliar en las mismas condiciones previstas para los edificios catalogados B o C, en los artículos 12.2.7 y 12.2.10.

4. En parcelas de la zona CT de tamaño superior a 500 m2 y frente mayor de 15 metros, se permite la implantación de vivienda plurifamiliar y agrupación de viviendas unifamiliares, previa formulación de Estudio de Detalle, que ordene la volumetría y justifique la idoneidad de la inserción en la manzana, en especial si forma parte de espacio urbano catalogado, o es colindante con edificios catalogados.

Artículo 13.2.3. Tipos de obras permitidas.

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, desde el PGOU se fomenta la rehabilitación con normas que favorecen la misma, pero se podrá optar por la nueva edificación ajustándose a los parámetros de protección del paisaje urbano establecido para estos espacios en el artículo 12.3.2.

Artículo 13.2.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU o la resultante de la aplicación de las condiciones de este artículo.

2. Ninguna parcela registral de las existentes a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En el resto de las parcelas se admite la segregación siempre que las parcelas resultantes cumplan los siguientes requisitos dimensionales mínimos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-Frente mínimo: 6 metros.
-Superficie mínima: 80 m2.

4. Condiciones de agregación de parcelas:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En las parcelas con frente a espacios urbanos protegidos, se admite la agregación a una de las parcelas laterales, y hasta un frente máximo de 15 metros.

c) En el resto de parcelas, se admite como máximo la agregación a dos colindantes y un frente máximo de 25 metros.

Artículo 13.2.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial o de espacio público establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante: Las condiciones de ocupación se establecen en función de dos parámetros, el fondo y la superficie de la parcela, de acuerdo con la regulación siguiente:

a) Para parcelas de menos de 40 metros de fondo, sobre la superficie de la parcela, a partir de su alineación de vial.

b) Para parcelas de fondo mayor de 40 metros, la ocupación se calcula sobre la parcela virtual formada por los primeros 40 metros de fondo a partir de la alineación de vial. En el caso de parcelas de configuración muy irregular, en forma de L o similar, el límite para delimitar la parcela virtual de fondo máximo 40 metros, se realiza midiendo dicha distancia a través de la poligonal trazada en los puntos medios entre los linderos laterales sucesivos. En el caso de parcelas pasantes a dos calles o a espacio público, dicho fondo máximo de cálculo se aplicará desde ambas.

c) La ocupación máxima de la edificación en los dos supuestos de los dos anteriores apartados, en función de la superficie de la parcela real o virtual, según los casos, será para el uso residencial la siguiente por tramos aplicables a la superficie de cada parcela:

-Hasta los primeros 80 m2 se puede ocupar el 100 %.
-Desde los 80 m2 hasta 120 m2, se puede ocupar el 70 %, excepto parcelas en esquina o chaflán, en que se podrá alcanzar el 85%.
-Desde los 120 m2 hasta a 200 m2, se puede ocupar el 60 %
-A partir de los 200 m2 en adelante se puede ocupar el 50 %.

d) La ocupación máxima para usos compatibles o alternativos diferentes del residencial en planta baja será del 100 % hasta el fondo máximo de 40 metros; en el resto de plantas se aplicarán los mismos porcentajes enumerados en el anterior apartado c) para el uso residencial. Deberá respetarse en todo caso un retranqueo mínimo de 3 metros del lindero posterior.

e) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. y, en función de cada uso, deberán cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a cualquiera de los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, excepto garaje.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6., referente a regulación de alturas.
b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

-La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros.
-La altura de piso en planta alta estará comprendida entre 270 y 320 centímetros. En el caso de que la planta alta permitida sea del tipo "doblado", se admite en la cara interior de la fachada una altura mínima de 220 cm.
-La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar en su punto más alto:
-Para 2 plantas: 7,50 metros.
-En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

c) En los supuestos de edificios catalogados o que den frente a espacios catalogados en los que se opte por la rehabilitación, se admiten las alturas existentes, salvo que expresamente se hayan calificado "fuera de ordenación" en el Plano o.6.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, solamente se autoriza la formación de pendiente de cubierta en las condiciones de esta Ordenanza en las dos primeras crujías. La superficie bajo la misma que por altura interior mínima de 2,20 metros pudiera ser aprovechable para trastero o instalaciones, no será computable a efectos de límite de superficie edificable de la parcela.

6. La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de multiplicar la superficie ocupable para los diferentes tramos de la superficie de la parcela con el criterio de cálculo del apartado 2 de este artículo por el número máximo de plantas permitido, según regulación del Plano de Ordenación o.6.

7. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo.

Artículo 13.2.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el Proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial o garajes alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) Se recomienda el respeto de las características arquitectónicas siguientes:

c1) En todas las Subzonas:

-Establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción claramente vertical, de relación alto ancho 3/2, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados.
-Predominará el macizo sobre el hueco (60%-40% mínimo), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada.
-Cerrajería de líneas sobrias.

c2) La utilización de criterios diferentes de los anteriores tiene el límite de evitar el contraste o disonancia con las preexistencias o edificaciones colindantes. En el caso de espacios urbanos catalogados prevalecerá en todo caso la protección del paisaje urbano.

d) Medianerías: Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes y los escalonamientos de las calles en pendiente, deberán ser incluidas en su tratamiento en el Proyecto, a efectos de su consideración en cuanto a acabado como una fachada más.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva en toda la zona CT.

b) El color de fachada será el blanco.

c) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos).

d) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 3 centímetros.
e) Los zócalos se tratarán en general en coherencia con el diseño de la fachada, en color blanco y tierras, con la excepción de los edificios catalogados en que el ladrillo forma parte de la composición decorativa de estilos que justifican dicha solución. El realce máximo del zócalo

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

respecto al plano de fachada será de 3 centímetros y la altura máxima 60 centímetros.

f) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

g) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepias, tierras y similares).

h) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

i) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

j) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de 3 metros y quedará a una distancia mínima de setenta 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 metros de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

k) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

l) Las placas solares se instalarán a partir de la segunda crujía o faldón posterior de cubierta. En el caso de espacios urbanos catalogados formará parte del análisis al que se refiere el artículo 12.3.2. la evaluación del impacto sobre el paisaje urbano la posición en la que se pretendan implantar las placas solares, acreditándose que no son visibles desde cualquier posición del recorrido peatonal por el espacio urbano catalogado.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Para supuestos de rehabilitación se admiten conformes a la ordenación los cuerpos salientes existentes. Para nueva edificación se admiten los siguientes:

a) Las ventanas balconeras en saledizo en planta baja solamente se admiten las existentes.

b) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y 20 centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 35 centímetros a cada lado.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

6. Cubiertas:

a) Las dos primeras crujías serán obligatoriamente de cubierta de tejas a dos aguas. En el resto de crujías se podrán utilizar indistintamente, tanto las cubiertas planas como las inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será del 40%.
-El vuelo máximo de la cubierta sobre fachada será de 30 centímetros.
-Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.
- Se prohíben los lucernarios de castillete en todos los faldones y los huecos enrasados con el plano de las cubiertas de la primera crujía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

-La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena, y placa solar solamente en segunda crujía y posteriores.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EXTENSIÓN DE MANZANA CERRADA (MD)*.

Artículo 13.3.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Extensión de Manzana Cerrada (MC)* comprende las manzanas del núcleo consolidadas a lo largo de los siglos XIX y primera mitad del XX. La configuración de manzanas y parcelas, presenta mayores rasgos de homogeneidad en relación a la zona Casco Tradicional (CT).

2. El ámbito es el identificado como zona *Extensión de Manzana Cerrada (MC)*, en el Plano de Ordenación o.5a, diferenciándose las siguientes Subzonas, en función del uso determinado y compatibles:

a) Subzona MC-1: Corresponde mayoritariamente a zonas de tipología unifamiliar o bifamiliar.
b) Subzona MC-2: Corresponde a enclaves dispersos en los que en años recientes se ha introducido la tipología plurifamiliar (generalmente mediante "agrupación de viviendas unifamiliares") disponiendo de espacio común de acceso interior o patio de manzana.

Artículo 13.3.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado (**D**) para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda unifamiliar* (Subzona MC-1) y *vivienda plurifamiliar* (en subzona MC-2).

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	MC-1	MC-2
Vivienda unifamiliar:	**D**	A
Vivienda bifamiliar:	C	C
Agrupación de vivienda unifamiliar:	C	**D**
Vivienda plurifamiliar:		C
Alojamiento colectivo:	C	C
Comercio minorista:	A	A
Oficinas:	A	A
Hospedaje:	A	A
Recreativo tipos d1,d2,d3:	C	C
Recreativo tipo d4:	C	C
Talleres artesanales:	C	C
Talleres domésticos:	C	C
Deportivo:		C
Educativo:	A	A
SIPS:	A	A
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C
Aparcamiento en planta baja	C	C

Artículo 13.3.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5 de estas NNUU.

Artículo 13.3.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

toda parcela que reúna los requisitos mínimos del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela registral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de fachada: 6 metros.
b) Superficie mínima: 80 metros cuadrados.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.3.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se alineará obligatoriamente a vial, en la posición establecida en el Plano de Ordenación o.5a.

2. Ocupación máxima de la parcela:

a) En general en uso residencial el 80%, siempre que no se supere el 80 % de la profundidad edificable. En los usos compatibles y alternativos al residencial, se podrá ocupar toda la planta baja, respetándose en todo caso un retranqueo posterior mínimo de 3 metros.

b) En parcelas de menos de 80 m2 se podrá ocupar el 100 %.

c) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

3. Ocupación bajo rasante: Se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, excepto garaje.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6., referente a regulación de alturas en el núcleo urbano.

b) Altura máxima en unidades métricas, en función del número de plantas permitido:

-Para 2 plantas: 7,50 metros en su punto más alto.
-Para 3 plantas: 10,50 metros.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, solamente se autoriza la formación de pendiente de cubierta en las condiciones de esta Ordenanza en las dos primeras crujías. La superficie bajo la misma que por altura interior mínima de 2,20 metros pudiera ser aprovechable para trastero o instalaciones, no será computable a efectos de límite de superficie edificable de la parcela.

6. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las Unidades de Ejecución con la calificación MC, la edificabilidad neta de parcela será la que resulte de la distribución por el instrumento de planeamiento pormenorizado o de detalle, de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables.

Artículo 13.3.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Materiales de fachadas:

a) El color de fachada será el blanco

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo detalles ornamentales tradicionales.

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 3 centímetros.

d) Se admiten zócalos en color blanco o tierras, con realce máximo de 3 centímetros y altura máxima 60 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados.

f) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de tres 3 metros (salvo que la estrechez de la calle requiera una cifra mayor) y quedará a una distancia mínima de 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 de las esquinas de parcelas en esta situación.

g) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

h) Las placas solares se instalarán a partir de la segunda crujía o faldón posterior de cubierta.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

b) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones.

5. Balcones:

a) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 35 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

b) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

6. Cubiertas:

a) Las dos primeras crujías serán obligatoriamente de cubierta de tejas a dos aguas. En el resto de crujías se podrán utilizar indistintamente, tanto las cubiertas planas como las inclinadas.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será del 40%.
-El vuelo máximo de la cubierta sobre fachada será de 30 centímetros.
-Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.
- Se prohíben los lucernarios de castillete en todos los faldones y los huecos enrasados con el plano de las cubiertas de la primera crujía.
-La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa. Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena, y placa solar solamente en segunda crujía y posteriores.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN ADOSADA (AD)*.

Artículo 13.4.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Edificación Adosada (AD)* comprende las áreas de desarrollos sistemáticos más recientes o en curso de ejecución del planeamiento general anterior, con una configuración morfológica con parcelación y edificación muy homogénea, sobre manzanas completas o partes significativas de la misma, como consecuencia de deberse a promociones unitarias de edificación. Asimismo es una tipología que se adopta para nuevos desarrollos periféricos del núcleo urbano.

2. El ámbito es el identificado como zona *Edificación Adosada* (AD), en el Plano de Ordenación o.5a, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 1 (AD-1)*.
b) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 2 (AD-2)*.
c) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 3 (AD-3)*.
c) Subzona *Edificación Unifamiliar Adosada 4 (AD-4)*.

Artículo 13.4.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda unifamiliar*.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	AD-1	AD-2	AD-3	AD-4
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A	A	A	A
Comercio minorista:	C	C	C	C
Oficinas (solo despachos prof. domésticos):	C	C	C	C
Talleres domésticos:	C	C	C	C
SIPS:	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano y planta baja	C	C	C	C

Artículo 13.4.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.4.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela registral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
AD-1: 5 metros
AD-2: 6 metros
AD-3: 7 metros
AD-4: 7 metros
b) Superficie mínima por subzonas:
AD-1: 70 m2
AD-2: 90 m2
AD-3: 125 m2
AD-4: 150 m2

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares en las condiciones generales del artículo 10.2.1.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.4.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se dispondrá coincidente con la alineación de vial establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. En caso de intervención con Proyecto unitario de edificación sobre manzanas completas o frentes completos de la misma, se podrán utilizar retranqueos continuos o discontinuos homogéneos a lo largo de los citados frentes completos. Por retranqueos discontinuos homogéneos se entenderán aquéllas soluciones de retranqueos alternados de diferente distancia a la alineación de vial, con ritmos homogéneos a lo largo del frente de manzana.

2. Ocupación máxima de la parcela: Según subzonas:

AD-1: 75%
AD-2: 75%
AD-3: 75%
AD-4: 60%

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).

b) Altura máxima en unidades métricas: 7,50 metros.

c) Construcciones por encima del número obligado de plantas:

c1) En edificios que no hayan sido objeto de actuación promoción unitaria, se permiten, en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.2.22.

c2) En actuaciones unitarias de edificación, la posibilidad de implantación de construcciones por encima del número de plantas regulado en el régimen general del artículo 9.2.22, antes o con posterioridad a su construcción, deberá de ser objeto de un proyecto unitario de cómo realizarlo, a efectos de que, con independencia de que no todas las unidades de vivienda la realicen al mismo tiempo, vayan configurando una imagen unitaria, de modo que se mantenga la homogeneidad de la imagen urbana y permita que siga reconociéndose como actuación unitaria.

4. Edificabilidad neta para 2 plantas (o para 3 plantas cuando se indica):

AD-1: 1,50 m2t/m2s
AD-2: 1,40 m2t/m2s
AD-3: 1,20 m2t/m2s
AD-4: 1,20 m2t/m2s

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28, con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación necesaria para resolver las demandas mínimas de aparcamiento de la agrupación. En nuevas promociones de grupos de viviendas se tenderá a la previsión de un sótano común para el conjunto de las viviendas, y la previsión de acceso y salida comunes, en las condiciones generales del apartado 5 del artículo 9.3.24.

Artículo 13.4.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Fachadas: La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

2. Materiales de fachadas:

a) El color predominante será el blanco.

b) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos).

c) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 3 centímetros.

d) Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de fundición, ladrillo visto o pintado, aplacados con piezas prefabricadas de hormigón y

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

cantería, quedando expresamente prohibidos los aplacados de azulejos. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 4 centímetros.

e) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Se permiten en las condiciones generales reguladas en el artículo 9.4.5.

5. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas. Las inclinadas se ajustarán a las condiciones generales del artículo 9.2.22.

5. Cubiertas:

a) En nuevas edificaciones será obligatoria la cubierta de tejas. En las edificaciones existentes se podrá incorporar mediante proyecto unitario.

b) Las cubiertas cumplirán las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será del 40%.
-El vuelo máximo de la cubierta sobre fachada será de 30 centímetros.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDÍN (CJ)*.

Artículo 13.5.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Ciudad Jardín* (CJ) comprende áreas periféricas de la trama urbana que se han desarrollado con edificación aislada o pareada de viviendas unifamiliares, en las que la existencia de una parcelación y edificación claramente de menor densidad y la disposición de espacio libre para jardines es su cualidad formal más característica.

2. El ámbito es el identificado como zona *Ciudad Jardín* (CJ), en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:
a) Subzona *Ciudad Jardín 1 (CJ-1)*.
b) Subzona *Ciudad Jardín 2 (CJ-2)*.
c) Subzona *Ciudad Jardín 3 (CJ-3)*.
d) Subzona *Ciudad Jardín 4 (CJ-4)*.
d) Subzona *Ciudad Jardín 5 (CJ-5)*.
d) Subzona *Ciudad Jardín 6 (CJ-6)*.

Artículo 13.5.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "*residencial*" en su categoría de *vivienda unifamiliar*.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6
Vivienda unifamiliar:	D	D	D	D	D	D
Agrupación de viviendas unifamiliares:	A	A				
Oficinas (solo despachos prof. Domésticos):	C	C	C	C	C	C

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	CJ-1	CJ-2	CJ-3	CJ-4	CJ-5	CJ-6
Talleres domésticos:	C	C	C	C	C	C
SIPS:	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C

3. Se definen como usos "*auxiliares*" en esta zona los usos que están al servicio del uso principal y que se desarrollan sobre edificaciones auxiliares, normalmente separadas de la principal, que podrán alcanzar un máximo del 5% de la parcela. Se adscriben a este concepto los siguientes: Trastero, almacén de aperos de jardinería, depuradora, vestuario y duchas para piscina, cuarto de instalaciones de riego.

Artículo 13.5.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.5.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 3 de este artículo.

2. Ninguna parcela registral de las constituidas a la entrada en vigor del PGOU será *no edificable* por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
CJ-1: 12 metros.
CJ-2: 15 metros
CJ-3: 15 metros
CJ-4: 20 metros
CJ-5: 25 metros
CJ-6: 30 metros

b) Superficie mínima por subzonas:
CJ-1: 300 m2
CJ-2: 600 m2
CJ-3: 1.000 m2
CJ-4: 1.500 m2
CJ-5: 2.000 m2
CJ-6: 5.000 m2

c) Se podrán realizar agrupaciones de viviendas unifamiliares en las condiciones generales del artículo 10.2.1.

4. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.5.5. Condiciones de edificación.

1. Alineación de la edificación: La edificación se retranqueará de la alineación de vial una distancia mínima de 5 metros en todas las subzonas.

a) No obstante, el planeamiento de desarrollo podrá establecer homogéneamente o por frentes homogéneos de manzana una distancia inferior.

b) En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite el retranqueo existente. Asimismo en nuevas edificaciones en que mayoritariamente en la calle esté consolidado un retranqueo mayoritario menor, se podrá optar por adaptarse el mismo.

2. Separación mínima a linderos: 3 metros. Las construcciones auxiliares a las que se refiere el apartado 3 del artículo 13.5.2 se podrán adosar a linderos si su altura no sobrepasa la de la valla de separación de parcelas colindantes.

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la separación existente que conste en la cartografía base del PGOU.

3. Ocupación máxima de la parcela (incluyendo construcciones auxiliares del apartado 3 del artículo 13.5.2.):
CJ-1: 50%
CJ-2: 20%
CJ-3: 20%

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CJ-4: 20%
CJ-5: 15%
CJ-6: 10%

En las parcelas edificadas a la entrada en vigor del PGOU se admite la ocupación existente.

3. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: Dos (B+1).
b) Altura máxima en unidades métricas: 7,50 metros.

4. Edificabilidad neta:
CJ-1: 0,70 m2t/m2s
CJ-2: 0,40 m2t/m2s
CJ-3: 0,30 m2t/m2s
CJ-4: 0,20 m2t/m2s
CJ-5: 0,15 m2t/m2s
CJ-6: 0,07 m2t/m2s

5. Bajo rasante se admite una planta de sótano, con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, con la misma ocupación de la planta baja, salvo el supuesto de agrupación de viviendas unifamiliares en que se admite ocupación necesaria para resolver las demandas mínimas de aparcamiento de la agrupación.

6. Cerramientos de las parcelas:

a) Los cerramientos de los frentes de alineaciones de las parcelas, incluso los de las transitoriamente no edificadas, serán de fábrica o enfoscados, hasta una altura máxima de un metro, y hasta una altura de 1,80 metros con cerrajería y/o vegetación, salvo las posibles pilastras de sujeción. En los casos en los que las preexistencias o en el entorno estén consolidadas otras modalidades más opacas o elevadas, hasta un máximo de 2 metros, se podrá optar por la continuidad y la coordinación formal de los nuevos vallados con dichas preexistencias.

b) En los linderos laterales o posteriores, se podrá optar por vallados de fábrica o enfoscados en su totalidad, hasta una altura máxima de 2 metros.

c) En los casos de vallados de borde con el suelo no urbanizable se utilizarán soluciones mixtas de muro y cerrajería con vegetación según el apartado a) anterior; o bien mamposterías naturales de los vallados tradicionales de la zona.

d) Salvo en las mamposterías naturales referidas en el apartado c) anterior, los colores de los vallados serán preferentemente blancos, ocres, tierras, y en general los que tradicionalmente se han integrado con el entorno.

Artículo 13.5.6. Condiciones de configuración de fachadas, volúmenes y espacios libres de parcela.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

b) El Proyecto obligadamente determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación, de acuerdo con los siguientes criterios:

-Selección de especies de vegetación de acuerdo con criterios de integración ambiental, preferentemente con las especies autóctonas recomendadas para la urbanización de espacios públicos, y en caso de utilizarse especies sensiblemente diferentes se justificará la optimización del consumo de agua.
-Se recomienda no utilizar tapizados de césped, y en caso de estimarse imprescindible se ajustará a las especies recomendadas y como máximo alcanzará el diez (20%) del espacio libre de parcela.

2. Cubiertas:

a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

-La pendiente máxima será de treinta grados sexagesimales.
-Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
-Se recomiendan las cubiertas simples a dos o cuatro aguas. No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *TERCIARIO Y SERVICIOS (T)*.

Artículo 13.6.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Terciario y Servicios* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios en cualquiera de sus categorías. Se trata de una ordenanza orientativa para el planeamiento de desarrollo que contenga uso global "terciario".

2. El ámbito es el identificado como zona *Terciario y Servicios (T)*, en el Plano de Ordenación o.5a-b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Comercial Extensivo (T-1)*.
b) Subzona *Comercial Intensivo (T-2)*.
c) Subzona *Hospedaje (T-3)*.
d) Subzona *Estación de Servicio (T-4)*.

Artículo 13.6.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el *"terciario"* en las categorías específicas que se indican en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	T-1	T-2	T-3	T-4
Comercio minorista:	**D**	**D**	C	C
Comercio mayorista:	C	C		
Establecimiento comercial colectivo:	A	A	C	
Gran superficie minorista:	C			
Oficinas:	C	C	C	C
Hospedaje:	C	C	**D**	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C	C
Estación de servicio:	C			**D**
Servicios empresariales cualificados:	C	C	C	C
Talleres artesanales y pequeña industria:	C	C	C	C
Deportivo:	C	C	C	
Educativo:	C	C	C	
SIPS:	A	A	A	
Servicios urbanos (excepto funerarios):	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C

3. En las instalaciones de más de 1.000 m2 construidos se admite una vivienda para guarda de las mismas.

Artículo 13.6.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.6.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es toda parcela que reúna los requisitos mínimos de configuración del apartado 2 de este artículo.

2. Condiciones de segregación de parcelas: Se autorizan segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

a) Frente mínimo de parcela por subzonas:
T-1: 15 metros.
T-2: 10 metros
T-3: 10 metros
T-4: 15 metros

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) Superficie mínima por subzonas:
T-1: 1.000 m2
T-2: 250 m2
T-3: 400 m2
T-4: 600 m2

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten. En caso de superar el tamaño de *gran superficie minorista*, la instalación de la actividad deberá atenerse a los requisitos de la *Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía* (modificada por *Ley 3/2010)* y someterse a la tramitación regulada por dicha Ley.

Artículo 13.6.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica.

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada, respetando las alineaciones consolidadas, justificando los retranqueos convenientes a la entrada, para singularizar la misma o para espacio de servicio de aparcamiento o carga y descarga.

b) En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas, en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada composición urbana, teniendo presente las características y condiciones tipológicas dominantes del entorno.

2. Edificabilidad máxima y ocupación: Según subzonas:
T-1: 0,60 m2t/m2s; ocupación 50%.
T-2: 1,20 m2t/m2s; ocupación 75%.
T-3: 1,20 m2t/m2s; ocupación 75%.
T-4: 0,60 m2t/m2s; ocupación 60%.

3. La altura máxima será de 8 metros.

4. La ordenación de la edificación ocultará las medianeras colindantes en su caso, resolviendo la continuidad formal de edificaciones alineadas a vial próximas, con soluciones de ordenación volumétrica más abierta propias del espacio terciario.

5. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28.

Artículo 13.6.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se proyectará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA *INDUSTRIAL (I)*.

Artículo 13.7.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Industrial* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos industriales en cualquiera de sus categorías, con las limitaciones en su caso derivadas de la proximidad de áreas residenciales. Integra las áreas industriales existentes en el núcleo urbano en las que se establece esta calificación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. El ámbito es el identificado como zona *Industrial (I),* en el Plano de Ordenación o.5a-b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del tamaño y configuración de la parcela tipo:

a) Subzona *Industrial 1 (I-1)*.

b) Subzona *Industrial 2 (I-2)*.

c) Subzona *Industrial 3 (I-3)*.

3. Esta ordenanza es también una referencia orientativa para los Planes Parciales de los Sectores de uso global industrial que, no obstante, en función de la evolución de las demandas de suelo para actividades económicas, podrán establecer condiciones específicas diferentes.

Artículo 13.7.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el "industrial" en la categoría específica que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	I-1	I-2	I-3
Industria s manufactureras: Categorías a1, a4, a6, a11,a15,a16, del artículo 10.5.1.1.a):	D	D	D
Industrias manufactureras: Categorías a2,a3, a5, a8-10, a12-14, a17-18, del artículo 10.5.1.1.a).		D	D
Logística y almacenamiento:	D	D	D
Servicios empresariales cualificados:	D	D	D
Talleres artesanales y pequeña industria:	D	D	D
Comercio minorista:	C	C	C
Comercio mayorista:	C	C	C
Establecimiento comercial colectivo:	C		
Gran superficie minorista:	C	C	
Oficinas:	C	C	C
Recreativo y espectáculos públicos:	C	C	C
Estación de servicio:	C	C	C
Deportivo:	A	A	A
Educativo:	C	C	C
SIPS (excepto "a3.2 bienestar social"):	A	A	A
Servicios urbanos (excepto cementerio):	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C

3. En las instalaciones de más de 1.000 m2 construidos se admite una vivienda para guarda de las mismas.

Artículo 13.7.3. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU. En el caso de actividades fuera de ordenación, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 1.1.8.

Artículo 13.7.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela que soporta la actividad existente. En el caso de remodelación de la zona industrial para nuevos usos pormenorizados industriales, se permiten segregaciones de parcelas en las condiciones reguladas en el apartado 2 de este artículo, o las que justificadamente pudieran regularse en el PERI que ordenen la remodelación.

2. Condiciones de segregación de parcelas: En caso de remodelación se permiten segregaciones de parcelas en esta zona siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos en todas las parcelas segregadas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a) Frente mínimo:
Subzona I-1: 8 metros
Subzona I-2: 10 metros
Subzona I-3: 15 metros

b) Superficie mínima:
Subzona I-1: 200 m2.
Subzona I-2: 250 m2
Subzona I-3: 500 m2

3. Condiciones de agregación de parcelas: Se permiten.

Artículo 13.7.5. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general las condiciones de edificación serán las existentes en el momento de aprobación del PGOU, reflejadas en la cartografía base del mismo. En caso de remodelación o nuevos Sectores industriales en los que se decida integrar esta Ordenanza, las condiciones de edificación serán las especificadas en apartados siguientes de este artículo.

2. Alineación de la edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las fachadas se dispondrán alineadas a vial, salvo que esté consolidado un retranqueo homogéneo en la calle de implantación, o así se establezca en el instrumento de ordenación pormenorizada.
b) Subzona: I-3: Se aplicará un retranqueo mínimo de 5 metros.

3. Separación mínima a linderos:

a) Subzonas I-1 e I-2: Las edificaciones se adosarán a las medianeras.
b) Subzona: I-3: Se aplicará una separación mínima de 3 metros.

4. Ocupación máxima de la parcela:
a) Subzonas I-1 e I-2: 100 %.
b) Subzona: I-3: 75 %.

4. Altura total de edificación:

a) Subzonas I-1 e I-2: 8 metros.
b) Subzona I-3: 10 metros. En esta subzona podrá admitirse excepcionalmente, y por justificadas razones derivadas del proceso técnico de producción, una altura máxima de 15 metros en el 15% de la superficie del edificio, para torres de almacenamiento y transformación, tolvas, y similares; debiendo acreditarse en estudio paisajístico la integración del diseño concreto previsto, y los elementos vegetales utilizados en su caso para atenuar el impacto.

5. Edificabilidad neta:

a) Subzonas I-1 e I-2: 1,00 m2t/m2s.
b) Subzona I-3: 0,75 m2s/m2t.

6. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28.

Artículo 13.7.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:

a) Tanto los edificios de nueva construcción como sus remodelaciones, deberán de adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior. Con el objeto de acreditar estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en el Proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, o en el PERI que remodele espacios industriales existentes, esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar a edificar, para la justificación de la integración paisajística o con las edificaciones colindantes en su caso.

b) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros posición de la edificación fijados.

c) En el Proyecto obligadamente se definirá el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

d) En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

2. Cubiertas:
a) Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.
b) Se cuidará especialmente la utilización de color y materiales de tonos que no ofrezcan contraste o impacto visual apreciable en el paisaje urbano y su relación con el medio rural, en caso de borde con éste.

3. Los Proyectos de edificaciones industriales incluirán un estudio de inserción en el medio urbano y en el paisaje rural, especialmente en los bordes del núcleo, con montajes fotográficos expresivos de los colores exactos y volúmenes a utilizar.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE *SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS*.

Artículo 13.8.1. Definición y ámbito.

1. La zona de *Sistemas de Equipamientos y Servicios* comprende áreas ocupadas o destinadas a ocuparse para usos dotacionales públicos, integrantes de los "sistemas generales y locales, así como de las dotaciones de carácter privado, y que para el cumplimiento de sus finalidades y plena funcionalidad, requieran de edificación, cuya regulación es el principal objeto de esta ordenanza.

2. Las zonas dotacionales calificadas de espacios libres, por su propia naturaleza, quedan excluidas de esta ordenanza, regulándose exclusivamente por las condiciones generales de usos del Capítulo 6 del Título 10 (en especial artículo 10.6.7.), así como las condiciones generales para su urbanización y forestación del Capítulo 3 del Título 11.

3. El ámbito es el identificado como zonas de *Equipamientos y Servicios,* en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las siguientes subzonas, en función exclusivamente del nivel de concreción del uso de la dotación:

3.1. Equipamientos:
- a) Subzona *Deportivo (D)*.
- b) Subzona *Docente (E)*.
- c) Subzona *Servicios de Interés Público y Social SIPS (S)*.
- d) Subzona *Equipamiento Genérico (G)*.

3.2. Servicios:
- a) Subzona *Guardia Civil, Policía (GP)*.
- b) Subzona *Mercado (M)*.
- c) Subzona *Servicios Funerarios (SF): Cementerio y Tanatorio*.
- d) Subzona *Instalaciones, Servicios e Infraestructuras (SI)*.

3.3. Carácter general o local: En el caso de las dotaciones que se adscriben al concepto de "sistemas", por formar parte de la red pública básica de funcionamiento de la ciudad o del municipio, la diferenciación entre carácter "local" o "general", alude a su nivel de funcionalidad y a la pertenencia respectiva a la "ordenación pormenorizada" o a la "ordenación estructural". Las dotaciones de carácter privado (excluidas las adscritas a entes consorciados o compañías que presten servicios) así calificadas, no forman parte de la red básica de "sistemas", y en todo caso su ordenación se adscribe a la de carácter "pormenorizada".

Artículo 13.8.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el de *"Equipamiento"* o *"Servicios"* en la categoría específica en cuanto a nivel de concreción del uso que se indica en el apartado 2 de este artículo para cada subzona.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D) en las condiciones de las NNUU en cuanto a implantación (Título 10): Se podrán implantar los que se indican como compatibles, simplificadamente "C", en la tabla siguiente. En los que se especifica "A", aparte de compatibles, podrán sustituir íntegramente al uso determinado, como uso alternativo, cumpliéndose las condiciones adicionales del Título 10, resto de NNUU y legislación específica, para el mismo:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

USOS: Determinado (D), compatibles(C) y alternativos (A)	D	E	S	G	GP	M	CE	TA	SI
Deportivo:	D	C		C					
Educativo:	C	D	C	A					
SIPS:	C	C	D	A		C	C	C	
Serv.urbanos: Abast. Alimentario:						D			
-Policía, defensa:				C	D				
-Serv. Fun. -Cementerio:							D	C	
-Tanatorio:								D	
-Bomberos:			C	C	C				C
-Mantenimiento, limpieza:				C					C
-Infraestructuras con edific:									C
-Servicios transporte:			C	C					C
-Serv. Aparcamientos púb:	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Aparcamiento en sótano o planta baja	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Vivienda vinculada a vigilancia dotac.					C				
Vivienda aloj. Temporal o transitorio			C	C					

Artículo 13.8.3. Tipos de obras permitidas.

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados, en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos en la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

c) En las parcelas no afectadas por los supuestos a) y b) anteriores, se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.8.4. Condiciones de parcelación.

1. Unidad edificatoria: con carácter general la unidad parcelaria de intervención a efectos edificatorios será la totalidad de los terrenos con la calificación establecida.

2. Condiciones de segregación de parcelas:

2.1. En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

2.2. En parcelas no afectadas por el apartado a) anterior, según las subzonas, se establecen las siguientes determinaciones:

a) Subzona Deportivo (D): No se permite la segregación.
b) Subzona Educativo (E): Deberá acreditarse mediante Informe de los Servicios Municipales, que las parcelas segregadas son susceptibles de seguir ajustándose a los estándares mínimos establecidos por la legislación vigente en materia de centros docentes.
c) Subzona SIPS (S): Se podrán realizar segregaciones de las que no resulten parcelas resultantes de superficie inferior a 400 m2.
d) Subzona Equipamiento Genérico: Se podrán realizar segregaciones, previo Informe de los Servicios Municipales que acredite que con las mismas no se van a dificultar implantaciones futuras en función de los estándares de superficie mínima exigidos por legislación específica.
e) En las subzonas de servicios, salvo supuestos en que sea necesario adscribir una parte de la parcela a un ente consorciado o compañía diferente para la prestación del servicio, no se permite la segregación.

3. Agregación de parcelas: Se permite entre dotaciones de la misma calificación.

Artículo 13.8.5. Condiciones de edificación.

1. Alineaciones y ordenación volumétrica:

a) Es objetivo general de esta Ordenanza que las dotaciones situadas en las Zonas Casco Tradicional (CT) y de Extensión de Manzana Cerrada (MC), se integren de forma armónica con la ciudad preexistente, y que los parámetros de edificación de los inmuebles no protegidos, sean similares a los de dicho entorno, especificándose incluso en la Zona de Casco Antiguo, la ordenanza específica del suelo dotacional idéntica a las subzonas en que se inserta la dotación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

b) En el resto de Zonas, se permiten condiciones de edificación más abiertas, propias de la singularidad de los edificios dotacionales, remitiéndose a las condiciones generales especificadas para cada uso en el Capítulo 6 del Título 10 de estas NNUU.

2. Excepcionalmente, fuera del Casco Tradicional, para equipamientos que tradicionalmente han tenido una volumetría singular en el medio urbano (iglesias, teatros, pabellones deportivos, parques de bomberos y similares), el Ayuntamiento, previa tramitación de un Estudio de Detalle determinará la volumetría más idónea desde el equilibrio entre el interés público y la incidencia en el paisaje urbano de la singularidad del hito volumétrico de la dotación.

3. Bajo rasante se admite sótano con destino a los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28 y para resolver las dotaciones de aparcamiento requeridas que no se resuelvan en superficie.

Artículo 13.8.6. Condiciones de configuración de fachadas y volúmenes.

1. Volúmenes y su integración en el entorno:
a) La composición de fachadas y volúmenes responderá al criterio de ordenación libre y abierta dentro de los parámetros de posición y límites de la edificación fijados.

b) En el Proyecto obligadamente se determinará el tratamiento del espacio libre de la parcela no ocupada por la edificación y la vegetación de los espacios libres de acuerdo con criterios de integración en el entorno y atenuar el impacto en el paisaje urbano.

2. Cubiertas: Se admiten indiferentemente las cubiertas planas e inclinadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE *PLANEAMIENTO INCORPORADO (Pi)*.

Artículo 13.9.1. Definición y ámbito.

1. La zona *Planeamiento Incorporado (Pi)* comprende áreas de desarrollo del planeamiento general anterior, que se encuentran con planeamiento aprobado definitivamente, que se integra literalmente en cuanto a su calificación pormenorizada en el presente PGOU, remitiéndose a los instrumentos de planeamiento correspondientes que se especifican para cada caso, sin perjuicio de las innovaciones que establezca el presente Plan.

2. El ámbito es el identificado como zona *Planeamiento Incorporado (Pi-nº)*, en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, diferenciándose las subzonas de la tabla siguiente, en la que se identifica el ámbito, planeamiento de desarrollo que se "incorpora", así como innovaciones del presente PGOU, en su caso:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO DE LAS NNSS-85 + AdP		
CÓDIGO PGOU	Identificación de planeamiento anterior e innovaciones introducidas por PGOU-2013.	Aprobación definitiva
Pi-1	Plan Parcial Sector Sierra Norte Majadillas Estudio de Detalle	23-05-1996 22-06-2011
	INNOVACIONES PGOU-2013: -Adapto los límites del Plan Parcial originario a la cartografía base del PGOU. -Adapta la calificación a la ordenanza CJ-5, y traduce el volumen m3/m2 del P. Parcial a m2t/m2s. -Plena compatibilidad en la continuidad de la ejecución de la urbanización en curso.	
Pi-2	Plan Parcial Sector Canal de Las Huertas	17-04-2009
Pi-3	Plan Parcial Sector Fuente Azahara	12-06-2009
Pi-4	Plan Parcial Sector Piedra Averío	01-12-2004
Pi-5	Plan Parcial Sector Industrial Cruz Alta Modificacion de NNSS ampliación Cruz Alta	20-11-1997 11-02-2005
	INNOVACIONES PGOU-2013: -Cambio de calificación pormenorizada en manzana Norte de industrial a Terciario T2 -Integración de borde Este en Sector Terciario Uz-3	

Artículo 13.9.2. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado determinado para esta zona es el especificado en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, coincidente con el del planeamiento de desarrollo que se incorpora al PGOU.

2. Usos *compatibles* con el uso determinado (D): El que establezcan las Ordenanzas Reguladoras del instrumento de planeamiento pormenorizado de cada Subzona. Con carácter supletorio, en caso de indefinición de las Ordenanzas Reguladoras de dichos instrumentos o de remisión a las normas generales de uso del planeamiento general anterior, serán de aplicación las condiciones del Título 10 de las presentes NNUU.

Artículo 13.9.3. Tipos de obras permitidas.

Con carácter general, los tipos de obras permitidas en las Ordenanzas Reguladoras del planeamiento que se incorpora y, supletoriamente los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2. a 9.1.5. de estas NNUU.

Artículo 13.9.4. Condiciones de parcelación, edificación, configuración de fachadas y volúmenes.

1. Se ajustarán a las previstas en la Ordenanzas Reguladoras del planeamiento pormenorizado respectivo que se *incorpora*.

2. En los supuestos en los que en los planeamientos de desarrollo incorporados al presente Plan se establecieron ordenaciones volumétricas con frentes total o parcialmente retranqueados, se podrán alterar con cerramientos que implique incremento de superficie edificada, condicionado al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Deberán reordenarse con Estudio de Detalle el frente completo de manzana o del edificio que fue objeto de Proyecto unitario de edificación, garantizándose que en un plazo máximo de tres años se va a proceder a la transformación de todas las viviendas afectadas a la nueva volumetría unitaria definida por el Estudio de Detalle.

b) En el supuesto de que la nueva ordenación implique un incremento de aprovechamiento edificatorio superior al 10%, se considerará que se incurre en el supuesto del artículo 45.2.B).b) de la LOUA y por los propietarios afectados se aportará al Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, una compensación económica del 10% del incremento de aprovechamiento materializado, más el importe, si procediere, de la participación en el incremento o mejora de dotaciones, servicios públicos o de urbanización existentes, que demande dicho incremento de aprovechamiento.

CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1. Disposiciones generales de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Artículo 13.10.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado: La delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidades y edificabilidad de las distintas Unidades y Sectores delimitadas por el PGOU así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.5a y o.5b, se establece para los ámbitos de desarrollo del suelo urbano no consolidado, o bien la calificación pormenorizada, o bien la calificación global, remitiendo la pormenorizada al planeamiento de desarrollo. Asimismo para el primer supuesto, se establece la definición gráfica de alineaciones, rasantes y viario.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.10.3.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 13.10.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas zonas incluidas en Unidades y Áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado establecida por el PGOU, podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo con capacidad para ello (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior), pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter estructura y vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos y criterios. Por parámetros de carácter vinculante se entenderán, con los criterios interpretativos del artículo 13.10.3.:

-La delimitación del ámbito y superficie del mismo.
-Superficie edificable total y superficie mínima para vivienda protegida.
-Número máximo de viviendas y número mínimo para viviendas protegidas.
-Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
-Programación.
-Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. Para las áreas de suelo urbano no consolidado ordenadas pormenorizadamente desde el PGOU, le serán de aplicación las condiciones particulares de zona que correspondan de los Capítulos 2 a 9 de este Título, excepto la concreción de la ordenación de volúmenes, que será asignada en todo caso por el Estudio de Detalle, que distribuirá entre los suelos edificables la superficie edificada total asignada a la Unidad. No obstante mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior (PERI), se podrá modificar para su mejora dicha ordenación pormenorizada, respetando los parámetros cuantitativos básicos y los objetivos y criterios del PGOU en la ordenación del área.

3. En las áreas de suelo urbano no consolidado, sobre las que la ordenación pormenorizada se remita a Plan Parcial o PERI, en dichos instrumentos se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 9 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del área.

4. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y del mejor cumplimiento de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.10.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbano no consolidado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de las actuaciones sistemáticas en *suelo urbano no consolidado*, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector y Unidad, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

a) Uso global de Sectores: El establecido en el Plano o.4. y en las Fichas de la Parte C de estas NNUU.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá proponerse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

2.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) Uso global de Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución.

b) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficit en su caso.

c) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación pormenorizada cuando se establece desde el PGOU y que consta en los Planos de Ordenación o.5a y o.5b. Esta zonificación pormenorizada se podrá innovar para su mejora mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior, según se establece en el artículo 13.10.2. En función de los usos pormenorizados modificados se deberán reajustar los aspectos que

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

coherentemente procedan, como secciones de viario y dotaciones de aparcamientos de acuerdo con estándares del PGOU.

d) El instrumento de planeamiento de desarrollo, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación, teniendo en cuenta los criterios del apartado 2 del artículo 13.10.2 y, adicionalmente, para los ámbitos de uso mayoritario residencial, se podrá destinar un 20% a usos terciarios y dotacionales privados resolviendo las reservas adicionales de aparcamiento.

e) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

2.3. Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: Se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de convenio urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

Sección 2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

Artículo 13.10.4. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de homogeneización.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA el PGOU establece como ordenación pormenorizada, el aprovechamiento medio de las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado.

2. El establecimiento del aprovechamiento medio se ha realizado desde la escala de ordenación global del PGOU, se podrá desglosar entre los diferentes usos pormenorizados que establezca el planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 61.5 de la LOUA, y en los mismos términos establecidos para las áreas de reparto del suelo urbanizable en el artículo 4.2.6.

Artículo 13.10.5. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes áreas de reparto, con la delimitación del Plano de Ordenación o.8, y aprovechamiento medio de las mismas, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.A).b) de la LOUA integran la ordenación pormenorizada:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ÁREAS REPARTO	ÁMBITO Sectores y SG / m2	APROV. OBJETIVO (ua)	APROV. MEDIO
Ar-1a	Urt-1 / 1.288.116,03	206.548,11	0,16037700
Ar-1b	Urt-2 / 15.564,80	10.044,71	0,64534800
Ar-2	Ura-1 a Ura-5/ 1.264.210,00	181.933,19	0,14391058
Ar-3	Ur-1 a Ur-5 / 51.546,45	23.955,99	0,46474568
Ar-4	Ura-6 / 136.932,58	12.147,57	0,10263200

CAPÍTULO 11. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 13.11.1. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbano urbanizable.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) y 10.2.B, configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado: Los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos Sectores, así como el establecimiento directo por el PGOU de la ordenación pormenorizada en esta clase de suelo.

2. En los Planos de Ordenación o.4 a o.5a-b, se establece para los Sectores de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, la calificación global, así como la ordenación de los sistemas generales incluidos en los mismos, integrantes de la ordenación estructural y, en determinados casos, criterios para la ubicación preferente de sistemas locales de dotaciones o de trazados viarios.

3. Las determinaciones de ordenación del suelo urbanizable sectorizado se completa con las determinaciones de las Fichas de Características de cada ámbito de desarrollo que constan en la Parte C de estas NNUU, con los criterios de interpretación sus datos que se indican en el artículo 13.11.2.

Artículo 13.11.2. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada.

1. Las determinaciones cuantitativas y los criterios para el establecimiento de la ordenación pormenorizada son vinculantes para el Plan Parcial que desarrolle el Sector con los criterios del artículo 13.11.3:

-La delimitación del Sector y superficie del mismo.
-Superficie edificable total y superficie mínima para vivienda protegida.
-Número máximo de viviendas y número mínimo para viviendas protegidas.
-Reservas mínimas para sistemas locales y ubicación preferente de los mismos.
-Programación.
-Cuota de participación en costes de sistemas e infraestructuras generales.

2. En los Planes Parciales de desarrollo se podrá optar por integrar alguna de las ordenanzas particulares de zona definidas en los Capítulos 2 a 10 de este Título 13, o establecer otras, que cumplan los parámetros cuantitativos, así como los objetivos y criterios del PGOU para la ordenación del Sector.

3. En todo caso las innovaciones de la ordenación pormenorizada que fuera viable establecer desde el Plan Parcial, deberá justificarse que son para la "mejora" de la establecida y de los objetivos de interés público para la zona, en los términos del apartado 5 del artículo 1.1.4.

Artículo 13.11.3. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

1. Es objeto de este artículo establecer las condiciones de desarrollo de los Sectores en *suelo urbanizable sectorizado*, cuyo ámbito se determina en los Planos del Ordenación del núcleo urbano.

2. En la Parte C de estas NNUU se establecen las Fichas de características básicas de cada Sector, con las particularidades y criterios interpretativos de los apartados siguientes para cada uno de los parámetros:

2.1. Determinaciones de ordenación estructural:

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

a) Uso global: El establecido en el Plano de Ordenación o.4. y en las Fichas.

b) Superficie: Indica la superficie real del ámbito según medición en la cartografía base del PGOU. En los instrumentos de desarrollo podrá indicarse la resultante de medición real o sobre cartografía de mayor detalle, pero en ningún caso se incrementarán las superficies edificables ni se disminuirán las reservas de sistemas.

c) Datos de aprovechamiento y área de reparto: Se especifican en la Ficha el área de reparto, su aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo, 10% de cesión urbanizado al Ayuntamiento y excesos o déficits en su caso.

d) La ficha determina las superficies de sistemas generales incluidos así como los sistemas generales exteriores a los que con carácter preferente se adscriben los excesos de aprovechamiento, cuando procede.

2.2. Determinaciones y criterios a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada:

a) El Plan ordena pormenorizadamente los sistemas generales, respecto a los cuales el planeamiento de desarrollo podrá reajustar sus ámbitos manteniendo superficies y ubicación.

b) Zonificación: La Ficha desglosa y cuantifica la calificación de los usos globales que consta en el Plano de Ordenación o.4 y que sirve de base para la cuantificación de los aprovechamientos aplicando los parámetros globales de niveles de densidad de viviendas e índice de edificabilidad. El planeamiento de desarrollo podrá en la ordenación pormenorizada tener los límites de delimitación entre usos globales como simple referencia de criterios generales sobre dónde ubicar las tipologías de mayor y menor densidad para coadyuvar a la imagen general perseguida por el PGOU en las áreas de contacto con el núcleo consolidado y con el medio rural, e incluso utilizar puntualmente, tipologías más densas o más extensivas que las directrices de ordenanza, para resolver adecuadamente la sutura con los bordes.

c) El Plan Parcial, distribuirá toda la superficie edificable permitida entre los suelos en función de la calificación pormenorizada y usos compatibles permitidos, dentro de los límites de compatibilidad establecidos para la ordenación estructural en el Capítulo 2 del Título 4 de estas NNUU.

d) Reservas mínimas de sistemas locales: Son parámetros que no podrán disminuirse en el planeamiento de desarrollo, ni disponerlos en una situación de marginalidad en la ordenación. Deberán de respetarse las directrices de ubicación del Plano de Ordenación o.5a-b.

e) Reservas mínimas de sistemas locales: Las reservas de sistemas locales especificadas en las Fichas se han evaluado para el supuesto de que todo el aprovechamiento se destine a usos pormenorizados coincidentes con el global. El Planeamiento de desarrollo podrá reajustar dichas reservas, ajustándose en todo caso a los estándares del artículo 17 de la LOUA, en función de la superficie edificada efectiva que en la ordenación pormenorizada se destine a los usos determinados y compatibles en que se desglose el uso global. Cuando en el PGOU se establece una directriz de ubicación de las reservas de sistemas locales, por razones de relevancia de la posición de la dotación, o de coordinación con las de ámbitos de desarrollo colindantes, dichas directrices deberán respetarse por el planeamiento de desarrollo.

2.3. Objetivos y criterios de ordenación:

Se establecen los parámetros orientadores de los objetivos a conseguir con el desarrollo del ámbito de actuación, así como parámetros y criterios particulares a tener en cuenta.

2.4. Determinaciones de desarrollo, gestión y programación:

a) Planeamiento de desarrollo: se especifica la figura, así como la iniciativa de su redacción. Desde el PGOU se puede dar prioridad a la iniciativa pública de redacción del planeamiento de desarrollo, aún en los casos en los que se establece el sistema de compensación. Cada Sector delimitado será objeto de un Plan Parcial; no obstante en caso de iniciativa municipal de redacción del planeamiento, el Plan Parcial podrá referirse a varios Sectores para un área estructuralmente homogénea, si bien a efectos de gestión y ejecución se seguirán diferenciado las determinaciones individualizadas para cada uno de ellos.

b) Otros instrumentos: Se relacionan las figuras a tramitar.

c) Sistema: En el caso de sistema de gestión privada (compensación), necesariamente irá precedido de Convenio Urbanístico que establezca las garantías suficientes de desarrollo en la programación del PGOU y pago de los costes de urbanización interior y participación en sistemas generales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

d) Orden de prioridad y programación: Establece el orden y plazos de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU. Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución, deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

e) Cuota de participación en sistemas generales y estimación de costes: La cuota se establece con carácter vinculante, en relación con las superficies edificables y con los criterios definidos en el Estudio Económico de la Memoria de Ordenación. La estimación de costes se actualizará mediante los presupuestos de cada uno de los instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que las desarrollen, así como por el transcurso del tiempo. La participación en estos costes es una carga de urbanización del ámbito de desarrollo, de acuerdo con los apartados 1.i).j) del artículo 113 de la LOUA.

2.5. Avances de planeamiento.

a) Aparte del cumplimiento de las condiciones cuantitativas y de desarrollo de las Fichas de la Parte C de estas NNUU para cada uno de los Sectores, es competencia exclusiva municipal en los Planes Parciales que se redacten por iniciativa particular, la decisión sobre los criterios de ordenación, jerarquía de red viaria y su relación con la red general, y ubicación más idónea de las reservas de dotaciones de sistemas locales, para el mejor servicio al interés público.

b) A efectos de orientar a los particulares sobre los criterios de ordenación referidos en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá redactar Avances de Planeamiento que sirvan de directrices para la redacción de los Planes Parciales, la coordinación de la ordenación de Sectores colindantes, y la agrupación de reservas de sistemas.

c) Por parte de los propietarios de los Sectores en los que se establece la iniciativa particular en la redacción del Plan Parcial, y previamente a su tramitación, se podrán presentar Avances de Planeamiento, con la finalidad de recabar un pronunciamiento del Ayuntamiento, o consulta previa sobre la idoneidad de la ordenación pretendida para el Sector. La necesidad de presentación de dicho Avance previo por los promotores privados podrá establecerse por el Ayuntamiento en los Convenios Urbanísticos que precedan a la fijación del sistema de compensación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

TÍTULO 14. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

Artículo 14.1.2. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

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

a) La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable de carácter rural que no quedan sujetas a algún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación o.1. Se regulan detalladamente en el Capítulo 3 del presente Título 14.

b) La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales: Esta normativa se determina con detalle en el siguiente Capítulo 2 del presente Título 14. Aunque dichas normas tienen un carácter claramente pormenorizado, también son referente para las áreas del suelo no urbanizable de especial protección reguladas en el Título 6, por lo que en caso de innovación de estas condiciones, deberá valorarse si se pretende que incida sólo en la ordenación pormenorizada, o también en la estructural.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

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

Artículo 14.2.1. Conceptos, enumeración de tipos y definiciones generales.

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

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

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

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

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las presentes NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación:

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

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOU se admiten de *interés público* en el suelo no urbanizable, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación o de Plan Especial, según los artículos 42 y 43 de la LOUA:

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

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

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

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

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

Artículo 14.2.2. Aplicación y alcance de los parámetros de implantación.

1. Los edificios, construcciones e instalaciones enumerados en el artículo anterior, se podrán implantar en el suelo no urbanizable de carácter rural, previos los trámites de autorización y licencia oportunos, de acuerdo con las determinaciones generales de la Sección 2 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones que les pudieran afectar, de carácter sectorial superpuesto, más restrictivas y prevalentes, del Título 5 de estas Normas.

2. En el caso del suelo no urbanizable protegido, la implantación de los edificios, construcciones e instalaciones reguladas en la Sección 2 de este Capítulo, solamente será admisible y autorizable, si así se permite expresamente en las normas de ordenación estructural para cada zona regulada en los Capítulos 3 y 4 del Título 6, y con las condiciones de implantación, si fuesen más restrictivas, que allí se establezcan.

3. con carácter general, las condiciones de implantación que implican distancias respecto a edificios existentes, se referirá siempre a "edificios conformes con la ordenación".

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

Artículo 14.2.3. Tipo 1: Construcciones e instalaciones agrarias vinculadas a una explotación.

1. Se consideran construcciones e instalaciones agrarias a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agrícola,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

forestal o ganadera, que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización, comprendiendo los siguientes subtipos:

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

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

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

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

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

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por tipos:

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

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

c) Invernaderos: Deberán distar 15 m. como mínimo de los linderos de la finca.

d) Naves y almacenes al servicio de la explotación: Se podrán autorizar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 has, de acuerdo con las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo y con el tope del apartado 2.2. Los edificios guardarán una distancia mínima de 100 m. al suelo urbano y urbanizable sectorizado; 200 m a los edificios principales de otras fincas, y de 15 m. a los linderos.

e) Establos, cuadras, granjas, vaquerías, majadas u otras instalaciones de estabulación de ganado vinculadas a la explotación: Se podrán instalar en fincas de superficie igual o mayor que 3,5 hectáreas, siempre que se justifique su necesidad y se trate de construcciones para el abrigo de ganado en explotaciones de ganadería, o de establos de autoconsumo familiar. Las instalaciones deberán guardar la distancia mínima al suelo urbano y urbanizable sectorizado u otras viviendas o usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable que se especifica en la tabla siguiente; y de 20 m. a los linderos de la finca, y se adecuarán a las condiciones generales de edificación que se establecen en la Sección 3 de este Capítulo, con el tope del apartado g).

DISTANCIAS EXPLOTACIONES GANADERAS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y OTRAS VIVIENDAS O USOS TERCIARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE			
GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr - SUz	Viv – Ter- Tu
Avícola autoconsumo	210 Kg peso vivo/año	100 m	-
Cunícula autoconsumo	5 hembras reproductoras		
Porcino autoconsumo	5 cerdos cebo/año	100 m	100 m
Equino reducido	5 animales		
Caprino reducido	30 cabras		
Ovino reducido	30 0vejas		
Vacuno reducido	5 animales		
Helicicultura	-		
Ovino	Sin límite	500 m	100 m
Caprino	Sin límite		
Vacuno carne	Sin límite		
Equino	Sin límite		
Cuniculas	Sin límite		

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

DISTANCIAS EXPLOTACIONES GANADERAS AL SUELO URBANO Y URBANIZABLE Y OTRAS VIVIENDAS O USOS TERCIARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE			
GANADO-ESPECIE	LÍMITE ANIMALES-PESO	DISTANCIA MÍNIMA (metros)	
		SUr - SUz	Viv – Ter- Tu
Cebaderos rumiantes	Sin límite	500 m	100 m
Granjas vacuno de leche	Sin límite		
Granjas avícolas	Sin límite		
Granjas cinegéticas	Sin límite		
Porcino reducido	14 cerdas y 2 verracos		
Granjas porcino	Sin límite	1.000 m	500 m

2.2. Condiciones adicionales:
a) Las construcciones de los tipos d) y e) no podrán ocupar en total más del 3 % de la superficie total de la finca ni alcanzar una superficie edificada mayor de 1.000 m2. En el caso de precisar mayor ocupación o superficie edificada, se optará por la edificación "Tipo 6" y la tramitación correspondiente. Se prohíbe la utilización de estos edificios para uso residencial, debiendo ser su tipología constructiva y programa arquitectónico adecuados a su carácter agrario, no pudiendo en ningún caso incluir dependencias o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

b) La altura máxima será de 7,5 metros para el caso de las naves y almacenes al servicio de la explotación y de 5 metros para los establos, cuadras, granjas y vaquerías. En ambos casos se podrán alcanzar los 10 metros con instalaciones excepcionales justificadamente requeridas por la funcionalidad de la actividad agraria, como silos, depósitos y similares.
c) Los edificios e instalaciones deberán cumplir además las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, las normas de la zona en la que se sitúen, las medidas correctoras que, en su caso, establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, la legislación agraria, y el resto de legislación y normativa sectorial que les pueda afectar.

3. Condiciones especiales de vinculación de explotación a varias parcelas:
A efectos de cumplimiento de las condiciones de tamaño de parcela mínima para poder edificar construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria, se podrá asimilar el concepto de *parcela mínima* al de *agrupación de parcelas inferiores a la mínima pertenecientes a la misma explotación*, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Pertenecer a un mismo propietario, dado de alta administrativamente desde el punto de vista laboral y fiscal en la actividad agropecuaria.
b) En el caso de que alguna(s) de las fincas que se proponga(n) formar parte de la agrupación no sea(n) colindantes, las fincas en discontinuidad deberán de estar situadas a una distancia inferior a trescientos metros (300) entre sus linderos y tener posibilidad de estar relacionadas fácilmente entre sí con caminos públicos existentes que justifiquen la unidad de la explotación.
c) Aparte de la constancia municipal a efectos urbanísticos, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la condición de inedificables de las fincas vinculadas en la agrupación de explotación en las que no se sitúe la edificación, carga que deberá inscribirse por un periodo mínimo de 15 años y transmitirse en actos sucesivos de compraventa. Hasta transcurrido dicho plazo, las fincas en las que recaiga la carga de "inedificables" no podrán ser computadas con otras fincas a efectos de constitución de otra agrupación de explotación mínima a efectos de la edificación a que se refiere este artículo.

Artículo 14.2.4. Tipo 2: Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas.

1. Se incluyen las siguientes construcciones e instalaciones:

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

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

2. Condiciones de implantación:

a) En el suelo no urbanizable se podrán realizar, previa licencia municipal,

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de las obras públicas que discurran o hayan de emplazarse en este territorio, siempre que figuren en el Proyecto de la obra pública o que su promotor sea la Administración o Empresa gestora de dicha obra, y se justifique su necesidad.

b) Estas construcciones e instalaciones se regularán por la legislación y normativa específica que regule la obra pública y por las condiciones del proyecto técnico, así como por las condiciones y medidas correctoras que establezca la licencia municipal y el correspondiente procedimiento de prevención ambiental cuando proceda; incluyendo la obligación de demoler las edificaciones una vez finalizada la obra pública cuando así se establezca en la mencionada normativa o licencia. Además, se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje del Título 5 y de la Sección 3 de este Capítulo.

Artículo 14.2.5. Tipo 3: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada y necesaria para una explotación agraria.

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

2. Condiciones de implantación:

a) El promotor deberá justificar fehacientemente los siguientes extremos:

a.1. Relación con la actividad agraria del promotor, mediante Certificado actualizado de Registro de la explotación agraria o ganadera expedido por la Oficina comarcal Agraria, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación, u otra documentación equivalente.

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

a.3. Inexistencia en la finca de un edificio idóneo o resto de edificio que pueda albergar la vivienda.

b) Superficie mínima de finca afecta a la edificación: La que se establezca para cada categoría del suelo no urbanizable de especial protección de los Títulos 5 y 6, o del suelo no urbanizable de carácter rural del Capítulo 3 de este Título 14, cuando en la categoría de suelo se permita expresamente este tipo de uso.

c) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable de nuevas viviendas: 200 m.

d) Se deberá presentar siempre de modo aislado evitando la formación de núcleo de población según se define en las presentes NNUU.

e) Distancia mínima a linderos: 15 m.

f) Superficie construida máxima: 120 m2 (mínimo admisible en todos los casos en que se permita la implantación de vivienda) más el 0,3 % de la superficie de la parcela a la que se vincula.

g) La altura máxima será de dos plantas y 7,5 metros.

g) Los edificios deberán cumplir además las normas de la categoría de suelo no urbanizable en la que se sitúen, las de adecuación al ambiente de la Sección 3 de este Capítulo, y las normas sectoriales que puedan incidir en los terrenos.

Artículo 14.2.6. Tipo 4: Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

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

b) Apertura de caminos y pistas: Incluye los movimientos de tierras y obras

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

para la apertura de nuevos caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agraria que no comporten movimientos de tierras.

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

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

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

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

2. Condiciones de implantación:

a) Infraestructuras: Las instalaciones se adecuarán a lo que establezca la legislación y normativa sectorial de cada actividad o infraestructura, y a las condiciones que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental y la licencia municipal. Cualquier instalación de infraestructuras estará condicionada a la adopción de medidas para minimizar su impacto ambiental e integrarse en el paisaje. Los tendidos eléctricos cumplirán las determinaciones vigentes en cuanto a colocación de avisaderos y posaderos para la avifauna. Además se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5. Los actos de construcción o instalación de infraestructuras vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables, de acuerdo con el artículo 164 de la *Ley 18/2003 de 29 de diciembre*, que añade la Disposición Adicional 7ª a la LOUA, no quedarán sometidas al régimen el artículo 52.4 de la misma.

b) Apertura de caminos y pistas: La apertura de caminos y pistas, excepto los necesarios para la explotación agrícola o forestal que no comporten movimientos de tierras, estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, y si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado deberá justificarse en función del acceso a las explotaciones o a alguna de las construcciones o edificaciones autorizables en suelo no urbanizable. Las obras se adecuarán a las condiciones del Título 5 en cuanto a protección del suelo, y a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

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

d) Instalaciones de gestión de residuos: Las instalaciones de tratamiento o eliminación controlada de residuos requerirán autorización de la Consejería con competencias ambientales y se adecuarán a lo establecido en el Reglamento de Residuos de Andalucía para cada tipo de instalación y a las condiciones que se establezcan el correspondiente procedimiento de prevención ambiental.

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

Artículo 14.2.7. Tipo 5: Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

2. Condiciones de implantación:

Las que se establezcan en el Proyecto Técnico de la explotación y en el procedimiento de prevención ambiental.

Artículo 14.2.8. Tipo 6: Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

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

a) Las naves, almacenes, establos, cuadras, vaquerías o granjas que sobrepasen los límites de ocupación o de superficie edificada que se establecen en el apartado 2.2 del artículo 14.2.3.

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

c) En general, cualquier instalación relacionada con la explotación de los recursos vivos que exceda de los límites establecidos en el artículo 14.2.3 y que no incluya actividades de transformación o comercialización de productos.

d) Almazaras.

2. Condiciones de implantación:

a) La superficie mínima para los subtipos a) y b) del apartado 1 de este artículo será de 3,5 hectáreas.

b) Distarán como mínimo 200 m. del suelo urbano o urbanizable, salvo que del procedimiento de prevención ambiental se acredite que no se producen emisiones molestas a distancia inferior, o que se trata de producción artesanal con sistemas homologados acompañados de la adecuada gestión de residuos. Las instalaciones ganaderas se ajustarán, en función de las especies, a las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable o de otras viviendas, usos terciarios, turísticos y recreativos en suelo no urbanizable, que se establecen en la tabla del apartado 2.1.f) del artículo 14.2.3. de las presentes NNUU.

c) Distarán de otros edificios no integrados en la misma finca la medida que determine el procedimiento de prevención ambiental para no generar molestias, en función de los usos de los mismos.

d) Distancia mínima a linderos: 15 m.

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

f) Las piscifactorías deberán cumplir además las determinaciones de la legislación de Aguas y Pesca Fluvial y otras aplicables.

g) En las licencias y autorizaciones se tendrán en cuenta las normas y recomendaciones en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

Artículo 14.2.9. Tipo 7: Edificios e instalaciones para usos industriales y terciarios.

1. Este tipo comprende aquellas edificaciones e instalaciones que alberguen actividades de transformación o comercialización de productos, sean éstos derivados de la actividad agraria o no relacionados con ella. De acuerdo con lo previsto en el apartado 3 del artículo 25 de la *Ley 1/1996, de 10 de octubre, del Comercio Interior de Andalucía,* según redacción modificada por la *Ley 3/2010, de 21 de mayo*, la implantación del uso de *"gran superficie minorista"*, queda expresamente excluida en suelo no urbanizable.

2. Condiciones de implantación:

2.1. En el suelo no urbanizable protegido, la implantación de usos industriales o terciarios se atendrá a si está expresamente permitido en las condiciones particulares de los Capítulos 3 y 4 del Título 6. En general se

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

podrán admitir pequeñas actividades de carácter artesanal vinculadas a la primera transformación o la comercialización de los productos de la propia finca en la que se sitúe el edificio, que cumplan las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Distancia mínima al suelo urbano y urbanizable y a edificios principales de otras fincas: La que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental, y que acredite que no produce molestias al medio urbano.

c) Superficie máxima ocupada por el edificio: 2 % de la finca con un máximo de 500 metros cuadrados. Dicha ocupación es compatible y adicional en su caso, con la ocupación de nave de explotación agropecuaria

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

Además, se tendrán en cuenta las normas en cuanto a protección y gestión del paisaje que se enumeran en el Título 5.

2.2. En el suelo no urbanizable de carácter rural podrán autorizarse usos industriales y terciarios, que por su entidad excedan lo dispuesto en el apartado 2.1. En el supuesto de los tipos de industrias incompatibles con el medio urbano enumeradas en el artículo 4.2.5., las distancias mínimas al suelo urbano y urbanizable, así como a construcciones próximas, será la que se deduzca del procedimiento de prevención ambiental.

a) Superficie mínima finca: 3,5 has.

b) Superficie máxima ocupada por el edificio: 15 % de la finca con un máximo de 5.000 metros cuadrados. El establecimiento de una ocupación o superficie edificada mayor, requerirá en todo caso la tramitación de un Plan Especial que valore detalladamente las condiciones e impactos de la actuación.

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

3. En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

Artículo 14.2.10. Tipo 8: Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

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

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

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

c) Picaderos, entendiendo como tales a las instalaciones de estabulación de ganado equino que tengan un uso público para actividades recreativas de equitación.
d) Granjas-escuela, considerándose como tales los centros educativos y de ocio destinados al conocimiento del medio rural y natural y divulgación de sus valores, cuya actividad compatibiliza las propias de una instalación agropecuaria con las de albergue y educativas.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

g) Hoteles, hostales y otros edificios para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios, tales como albergues, casas de vacaciones, etc, excluyendo en todo caso el uso de vivienda habitual o secundaria. Dentro de este tipo se incluyen también los establecimientos de alojamiento turístico tipo casas rurales, establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales que se regulan en el *Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros*.

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

2. Condiciones de implantación:

2.1. Condiciones por subtipos:

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

b) Instalaciones deportivas en el medio rural: Tan sólo los equipamientos deportivos convencionales municipales cuando se demuestre la necesidad de su ubicación en el suelo no urbanizable, y las instalaciones para deportes no convencionales que se deban desarrollar en el medio natural (senderismo, caza, pesca, escalada, espeleología, vuelo sin motor, etc.) con autorización de la Consejería competente en Medio Ambiente.
c) Granjas-escuela: Se permitirán en general en edificios existentes, o en nuevos edificios cuando se demuestre su necesidad y la inexistencia de edificios adecuados en la finca. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 10 m. de los linderos de la finca. Además, cumplirán las distancias a otras instalaciones ganaderas y otras condiciones que establezca la normativa de sanidad animal, y las normas específicas que regulen la actividad.

d) Campamentos de turismo: En general, sólo en las modalidades de Camping-Cortijo y Áreas de Acampada definidas en el *Decreto 154/1987 de Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo en Andalucía*. Las instalaciones distarán como mínimo 500 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca. En virtud de lo dispuesto en el artículo 26 del PEPMF, en los campamentos se prohíbe la construcción de albergues no transportables, y las fincas sobre las que se autoricen adquirirán la condición de indivisibles, y así se hará constar en el Registro de la Propiedad.

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

f) Hoteles, hostales y otros edificios e instalaciones para usos turísticos que comporten alojamiento de personas en régimen de prestación de servicios: En general, se dará preferencia a la ubicación en edificios existentes y sus ampliaciones. No obstante, se permitirán en nuevos edificios cuando se trate de alojamientos turísticos en el medio rural de los contemplados en el *Decreto 20/2002 de 29 de Enero de Turismo Rural de Andalucía*, siempre que se trate de edificios aislados y se justifique que no existen alternativas en edificios existentes en la zona donde se pretende implantar. Las nuevas instalaciones distarán como mínimo 300 m. del suelo urbano y urbanizable y 100 m. de los edificios principales de otras fincas, y los edificios distarán como mínimo 15 m. de los linderos de la finca.

2.2. Condiciones adicionales:

a) La ocupación de la finca por los edificios no superará el 1 % de la superficie total en las instalaciones de los tipos a y b, el 2 % en las de los tipos c y d y el 2 % en las de los tipos e y f. Los edificios e instalaciones se adecuarán a lo que establezca el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, a la normativa sectorial de instalaciones deportivas, turismo, campamentos u otras que sean de aplicación, a las normas de adecuación al ambiente de la Sección 3 y a las de la zona en la que se integren los terrenos.

b) El cese de la actividad irá acompañado de la restitución del suelo a su estado original, salvo autorización de otra alternativa que sea viable de acuerdo con las presentes NNUU.

c) En todos los supuestos deberán establecer dentro de la parcela el espacio suficiente de maniobra y de aparcamiento, para no obstaculizar la

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

funcionalidad del viario y caminos públicos por los que se autorice su acceso.

Sección 3. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

Artículo 14.2.11. Condiciones de adecuación al ambiente de los edificios.

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

a) Emplazamiento: En las licencias urbanísticas, se podrá exigir la modificación de la situación de los edificios en la finca, con el fin de minimizar el impacto en el medio ambiente y el paisaje. En este sentido, se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5. Ello, sin perjuicio del cumplimiento de las distancias a las lindes y otras que se establecen en la Sección 2 de este Capítulo.

b) Acceso: Los edificios deberán tener acceso por carretera o camino existente, o camino de nuevo trazado que deberá ejecutarse por el promotor del edificio. Dicho camino deberá someterse a las condiciones y trámites para la apertura de caminos establecidas en el artículo 14.2.6.

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

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

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

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

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

d) Infraestructuras de servicios:

d.1. Abastecimiento de agua: Los proyectos de edificios deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesaria para la actividad, debiendo justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se tendrá en cuenta lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección de los recursos hidrológicos.

d.2. Saneamiento: Los proyectos de edificios deberán prever la depuración de las aguas residuales mediante un sistema homologado, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se adecuen a lo dispuesto en el Título 5. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas no homologados.

d.3. Eliminación de residuos sólidos: El proyecto de edificio deberá especificar el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero autónomo, se incluirá en el proyecto y, para la obtención de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2.6 en cuanto a las instalaciones de gestión de residuos.

d.4. Suministro de energía eléctrica, telefonía y otras infraestructuras: En el suelo no urbanizable, en las nuevas edificaciones las conducciones de suministro de energía eléctrica, telefonía u otros servicios que se precisen deberán discurrir por donde menor sea el impacto ambiental y cumplir las condiciones establecidas en la el artículo 14.2.6. Se tenderá a implantar los sistemas energéticos más eficientes y sostenibles, de acuerdo con el carácter aislado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

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

e.2. Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 7,5 metros medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado, o si es menor la que se establezca en las normas de zona. Por encima de esta altura tan sólo se podrá construir la cubierta del edificio, y los silos u otras construcciones o instalaciones que forzosamente deban de sobresalir por cuestiones técnicas en el caso de edificios no residenciales.

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

e.4. Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones en su entorno, para el acabado de las fachadas de los edificios será preferente el pintado en color blanco. Cuando las cubiertas no sean de materiales tradicionales, se pintarán preferentemente con tonalidades más oscuras que las empleadas en la fachada, imitando los colores de las cubiertas tradicionales o bien los del terreno o la vegetación del entorno del edificio. Las puertas y huecos se pintarán preferentemente con colores más oscuros que los de las fachadas.

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

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

e.7. En todo caso, se tendrán en cuenta las condiciones específicas en las zonas de protección del paisaje que se establecen en el Título 5.

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

g) Cercas y cerramientos: Las fincas rústicas en general permanecerán abiertas o se cercarán con cercas tradicionales de pared de piedra, setos vivos, o con cercas de malla metálica u otros elementos transparentes cuando ello venga exigido para evitar la salida del ganado

h) Tratamiento de los terrenos no edificados: Los terrenos no edificados anexos a una edificación se destinarán al uso agrario o forestal propio de la zona en la que se sitúen. Se podrán autorizar áreas de aparcamiento o pavimentadas, jardines y otras instalaciones no edificadas en un perímetro no superior al triple de la superficie ocupada por el edificio y siempre que cumplan lo establecido en el Título 5 en cuanto a protección del arbolado.

i) Restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas: En los proyectos de edificios en el suelo no urbanizable se definirán y presupuestarán las medidas correctoras necesarias para la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos afectados por el edificio y de su entorno inmediato, de manera que se eliminen o corrijan los impactos de la actuación (vertidos de tierras, taludes, desmontes, acumulación de materiales, desbroces, apertura de caminos provisionales de obra, afectación a escorrentías o arroyos, etc.) y se realicen las actuaciones de adecuación topográfica e hidrológica, forestación, y en general de restauración de manera que las características ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno no empeoren con respecto a las anteriores a la actuación. Las medidas de integración paisajística tendrán en cuenta las recomendaciones que se establecen en el Título 5.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Sección 4. Obras en edificios existentes

Artículo 14.2.12. Obras en edificios existentes.

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

a) Edificios o restos de edificios que, por sus valores históricos o artísticos, estén incluidos o en fase de inclusión en el CGPHA.

b) Edificios o restos de edificios que, aún no estando en la situación anterior, concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, o hayan albergado actividades de interés etnográfico y así se reconozca mediante su inclusión en el Catálogo de este PGOU.

c) Otros edificios legales existentes en el momento de aprobación de estas Normas, por disponer de licencia o situación equiparable según el *Decreto 2/2012*.

d) Edificios existentes en los que sea otorgado el reconocimiento de la situación de *"asimilado al régimen de fuera de ordenación"*, de acuerdo con las presentes NNUU y con el *Decreto 2/2012*.

2. En los edificios o restos de edificios del tipo a), las obras se adecuarán a lo que establece la legislación de protección del patrimonio y a los criterios que establezca la Consejería de Cultura en los trámites que se enumeran en el Título 5.

3. En los edificios o restos de edificios del tipo b), se podrán realizar obras de conservación, reconstrucción, rehabilitación o reforma, tendentes al mantenimiento, recuperación o mejora de las condiciones de habitabilidad y estéticas del edificio o a su adecuación a nuevos usos compatibles con la zona en la que se sitúe el edificio, siempre que no signifiquen un incremento de más del 50 % del volumen edificado existente o del que hubiera existido en el pasado demostrado mediante la aportación de planos, escrituras o documentos similares. Dichas obras no estarán sujetas a las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo, pero sí a las de protección y adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y a las de la zona en la que se sitúe el edificio, y en su caso a las de protección de los valores arquitectónicos, históricos, etnológicos u otros que establezca el Catálogo o el Título 12. Las obras que supongan un incremento de techo edificado superior, se considerarán obra nueva y deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 de este Capítulo.

4. En los edificios del tipo c), se podrán realizar en todo caso obras de rehabilitación dirigidas a la conservación, consolidación y reforma, cualesquiera que sean las condiciones de implantación con las que fueron autorizados (o asimilado) en su día. Para el caso de obras de ampliación de más del 50% de lo ya edificado, se deberán cumplir las condiciones de implantación de la Sección 2 según el uso que se pretenda dar al edificio, y el volumen edificado no podrá superar los límites que allí se determinan. Asimismo, se cumplirán las condiciones de protección y de adecuación al ambiente de la Sección 3, del Título 5 y las normas de la zona en la que se sitúe el edificio.

5. En los edificios tipo d), sólo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece las siguientes subcategorías de "suelo no urbanizable de carácter rural", que se delimitan en el Plano de Ordenación o.1.:

a) *Ruedos del núcleo*.
b) *Enclaves agropecuarios dispersos*.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

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

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 14.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 14.

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

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

2. Usos determinados: Agropecuarios.

3. Usos y actividades compatibles susceptibles de autorización:

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

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

-Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales preexistentes en esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU y deberá someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU, con las siguientes condiciones particulares según los tipos de construcciones y la subcategoría establecida en el Plano de Ordenación o.1.:

a) Las construcciones Tipos 1d) (naves y almacenes al servicio de la explotación) y 1e) (establos, cuadras granjas u otras instalaciones de estabulación vinculadas a la explotación), requerirán una superficie mínima de 5 has en las subcategoría "Enclaves agropecuarios dispersos" y situarse a más de 200 m de distancia del perímetro del LIC Rio del Viar o de Hábitats de Interés Comunitario delimitados en el Plano o.1

b) Las nuevas construcciones Tipo 3 (vivienda unifamiliar vinculada a explotación), requerirán la siguiente superficie mínima según subcategorías de suelo no urbanizable de carácter rural:

a) Ruedos del Núcleo: 3,5 has
b) Enclaves agropecuarios dispersos: 5 has

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

CAPÍTULO 4. OTRAS ACCIONES SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO.

Artículo 14.4.1. Acciones Territoriales (AT) de escala pormenorizada en el término municipal.

1. Como complemento de las Acciones Territoriales (AT) de carácter estructural, reguladas en el Capítulo 5 del Título 6 de estas NNUU, por el PGOU se determinan, en la escala de ordenación pormenorizada, las siguientes, igualmente dirigidas a coadyuvar a la mejor vertebración del término municipal.

2. Las Acciones Territoriales (AT) expresamente planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

-AT-VP-nº: Vías Pecuarias: Propuestas del municipio de prioridades de deslinde y recuperación de vías pecuarias para la mejora de la articulación del medio rural:

-AT-VP-1: Vereda de los contrabandistas.

-AT-VP-2: Vereda del Salto de la Trocha.

-AT-CR-nº: Caminos rurales: Prioridades de mejora de caminos rurales del municipio:

-AT-CR-1: Camino de Cantillana.

-AT-CR-2: Camino del Ronquillo.

-AT-PR-1: Parque rural Siete Arroyos: Mejora de dotaciones e integración paisajística.

-AT-EE-1: Energía eléctrica: Enlace de línea de AT con subestación de Burguillos-Alcalá del Río.

-AT-AB-nº: Abastecimiento de agua: Mejora de redes generales de aducción a los depósitos generales del núcleo en la Malena y de las Minas.

-AT-AB-3: Red desde el Pantano de Los Molinos a los depósitos de La Malena y de Las Minas.

-AT-AB-4: Red desde el Pantano de La Marciega hasta depósito de la Malena y mejora de la ETAP.

-AT-RS-1: Eliminación de residuos y restauración paisajística: Eliminación y sellado de vertedero de residuos de construcción junto al camino de San Benito.

-AT-EX-1: Control de usos extractivos: Actuaciones de control de estado de autorizaciones de canteras existentes y de planes de sellado y de restauración paisajística.

-AT-DU-1: Plan Municipal de Disciplina Urbanística: Control de parcelaciones y edificaciones en SNU en el entorno del núcleo, no incluidas en actuaciones de desarrollo del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castillblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguilera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castillblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ÚNICA. Instrumentos de ordenación aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo PGOU.

1. El PGOU integra en las Normas Particulares de Zonas del Título 13 de las presentes NNUU la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo tramitados durante la vigencia del planeamiento general anterior que se incorpora al presente PGOU, con las innovaciones que se especifican, en su caso. No obstante en las licencias sucesivas de parcelas de dichos ámbitos, serán aplicables las condiciones generales de uso y de edificación del nuevo PGOU, que prevalecerán sobre las normas del mismo carácter de dichos planeamientos anteriores.

2. El nuevo PGOU integra como ámbitos en curso de desarrollo las identificadas como Urt-1, Urt-2, Uzo-1, Uzo-2 y Uzo-3, con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y podrán continuar su desarrollo durante la tramitación del nuevo Plan de acuerdo con el régimen del planeamiento general anterior salvo modificación expresa de este PGOU. No obstante los instrumentos de ejecución que se tuvieran que iniciar su tramitación a partir de la aprobación definitiva del nuevo PGOU, se ajustarán a las condiciones generales de urbanización y de edificación de éste.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

ÚNICA.

Queda derogado el planeamiento general anterior en el municipio de Castilblanco de los Arroyos, constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 27-06-1985. Dicho planeamiento general anterior, queda sustituido y derogado, salvo los efectos de transitoriedad expresamente regulados, o que resultaran procedentes al amparo de la LOUA sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única, respecto a las actuaciones en curso de desarrollo.

Castilblanco de los Arroyos , 25 de abril de 2013

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

PARTE-C. FICHAS DE NORMATIVA DE ACTUACIONES DE DESARROLLO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Aguiera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y DE VIARIO						
CLASIFICACIÓN SUELO	TIPO ACTUACIÓN	ÁMBITO	SUPERFICIE m^2	SISTEMA ACTUACIÓN	PROGRAMA	OBSERVACIONES / OBJETIVOS
Urbano consolidado	Equipamientos	SLEQ-2	3.532,01	Expropiación	1C	Ampliación escolar M. Cervantes Falta adquirir 1.852,13 m2
Urc		SGEQ-3	2.055,09	Suelo público	1C	Ampliación residencia Vicente Ferrer
		Total SUrc	5.587,10			
Urbano no consolidado Urnc						
		Total SUrnc	0,00			
Urbanizable Sectorizado		SGSI-2	5.259,03	Expropiación	1C	Ampliación cementerio
Uzs		Total SUzs	5.259,03			
Urbanizable no Sectoriz	Espacios libres	SGEL-5	9.030,92		Sin Programa	E Libres de borde Oeste
Uzns		SGEL-6	66.980,90		Sin Programa	E Libres protección Cerro Malena
		SGEL-8	2.768,97		Sin Programa	E Libres entorno gasolinera
	Equip y Servicios	SGEQ-2	10.904,11		Sin Programa	Reserva Equip genérico junto cementerio
		SGSI-3	1.093,31	Expropiación	1C	Ampliación depósito agua La Malena
		Total SUzns	90.778,21			
No urbanizable: SNU	Espacios libres	SGEL-1	19.523,89	Expropiación	1-2C	E Libres reserva central Las Minas
		SGEL-2	5.428,09	Expropiación	1-2C	E Libres reserva central Las Minas
		SGEL-3	9.928,90	Expropiación	1-2C	E Libres reserva central Las Minas
		SLEL-1	9.495,10	Expropiación	1-2C	E Libres reserva central Las Minas
	Equip y Servicios	SGEQ-1	14.189,21	Expropiación	1-2C	Equipamiento reserva central Las Minas
		SLEQ-1	6.842,03	Expropiación	1-2C	Equipamiento reserva central Las Minas
		SGSI-1	1.333,82	Expropiación	1-2C	Nuevo depósito agua Las Minas
		SGSI-4	8.152,30		Sin Programa	Reserva ampliación P. Verde e Infraestructuras La Colina
		SLSI-1	3.538,29	Expropiación	1-2C	Reserva EDAR Las Minas
	Red viaria	SGRV-1	2.030,42	Suelo público	1-2C	Ejecución nudo enlace de Las Minas con SE-5405
		SLRV-1	6.714,68	Expropiación	1-2C	Viario local vertebrador de zona dotacional central de Las Minas
	Vías Pecuarias	SGVP-1	12.116,66	Expropiación	1-2C	Nuevo trazado de vía pecuaria Vereda Barranco del Infierno (52,36% Ura-1 y 47,64% Ura-2)
		Total SNU	99.293,39			
TOTALES			200.917,73			

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN. SUrt

Área reparto:	Ar-1a	Sector:	**Urt-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
1.288.116,03	0,160377	206.584,11	185.925,70	20.658,41	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial CJ-5	1.023.550,00		204.710,00	386 VL	204.710,00
Terciario T	14.416,20		1.874,11		1.874,11
Totales zonas	1.037.966,20		206.584,11	386	206.584,11

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Residencial Pi-1 (CJ-5):	1.023.550,00	Elibres:	119.359,00
			Terciario Pi-1 (T2)	14.416,20	Equip:	10.657,12
					Viario:	134.549,91
	Total SG incluidos	0,00			Total:	264.566,03
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 2.076			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ámbito en ejecución según planeamiento de desarrollo vigente, constituido por Plan Parcial (AD 23-05-1996) y Estudio de Detalle (AD 15-04-2011). Alto grado de consolidación por edificación y urbanización.

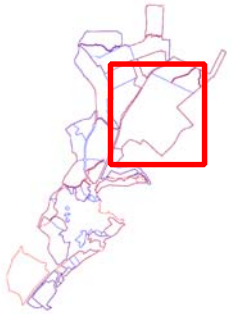
-En este momento se están completando obras de urbanización en colaboración entre Ayto y propietarios.

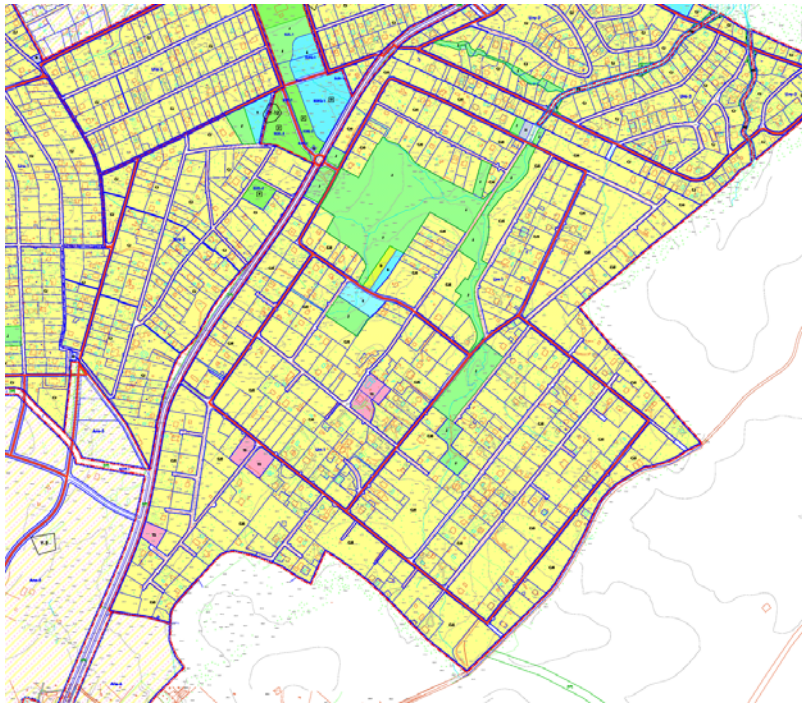
-El PGOU integra la ordenación del planeamiento de desarrollo vigente, permitiendo plenamente la continuidad de su urbanización en curso y posterior edificación, adaptando e integrando todos los instrumentos vigentes, y adaptando las determinaciones y límites a la cartografía base del PGOU, a la vista de la problemática derivada de que ninguno de los instrumentos vigentes disponga de una adecuada base cartográfica que responda exactamente a la realidad actual.
-Las ordenanzas del Planeamiento incorporado PI-1, se asimilan a la Ordenanza CJ-5 y T2 del PGOU, y el parámetro edificatorio del P-Parcial originario en m3/m2, se asimila al equivalente en m2t/m2s

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Ya tramitado	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación aprobados	SISTEMA ACTUACIÓN: En desarrollo según NNSS vig
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1- C 2014-2017 En ejecución
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EJECUCIÓN. SUrnc-t

Área reparto:	Ar-1b	Unidad de Ejecución:	**Urt-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
15.564,80	0,645348	10.044,71	9.040,24	1.004,47	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residen R-AD3	15.564,80	18294,1100	8.551,49	30 VL	8.551,49
Residen R-AD3-VP			1.716,35	16 VP	1.493,22
Totales zonas	15.564,80		10.267,84	46	10.044,71

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid AD-3:	6.108,21	Elibres:	948,61
			Resid AD-3 VP	1.430,29	Equip:	516,40
					Viario:	6.561,26
	Total SG incluidos	0,00			Total:	8.026,27
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 103			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ámbito en curso de ejcución la 1ª Fase (Oeste), y pendiente la 2ª (Este); todo ello según Convenio Urbanístico suscrito con fecha 5-7-2002, entre Ayto y propiedad, y Modificación de NNSS aprobada definitivamente con fecha 23-07-2004.

-El PGOU integra la ordenación preexistente en las ordenanzas AD-2 y AD-3.

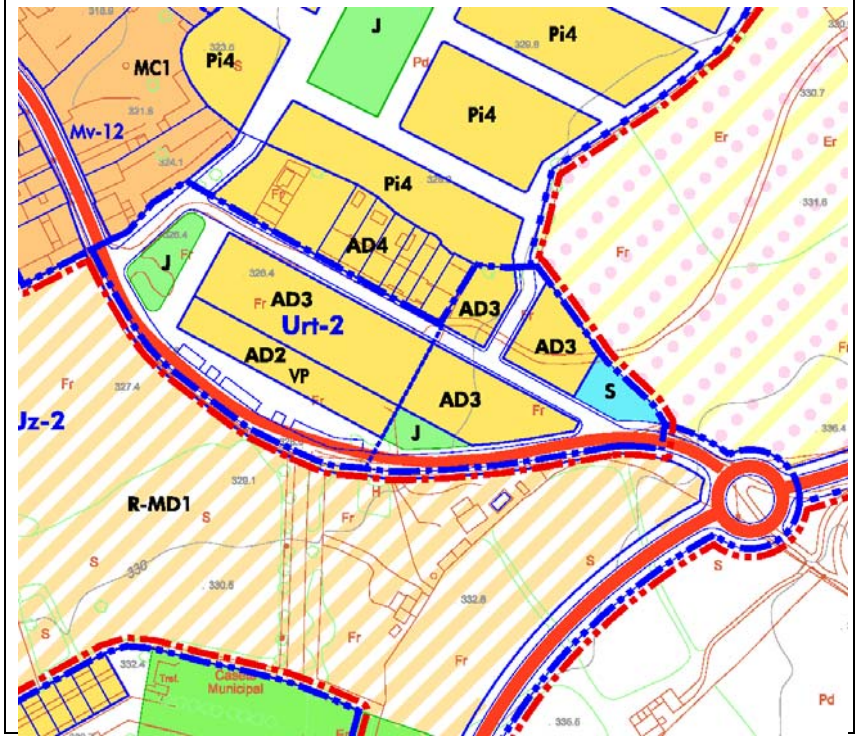
-Según Convenio la totalidad del aprovechamiento de cesión al Ayto se localizaba en la Fase 1.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será el establecido en el planeamiento y convenio aprobado en su día y, en su defecto, 4 años a partir de que las parcelas o manzanas vinculadas reúnan la condición de solar.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: ED en fase 2ª pendiente	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	**Ur-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
9.716,31	0,46474568	5.261,55	4.064,05	526,10	671,34

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid R-MD2	9.716,31	0,6000	2.331,99	16 VL	
Resid R-MD2-VP			3.497,99	32 VP	
Totales zonas	9.716,31		5.829,98	48	5.261,55

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid MC1:	2.132,33	Elibres:	920,92
			Resid MC1-VP	3.388,00	Equip:	347,83
					Viario:	2.927,23
	Total SG incluidos	0,00			Total:	4.195,98

Adscripción preferente excesos: Ayto

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 58

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Ordenación de vacio urbano entre calle Antonio Machado y Pilar Nuevo con morfología de manzana cerrada similar a desarrollos colindantes.

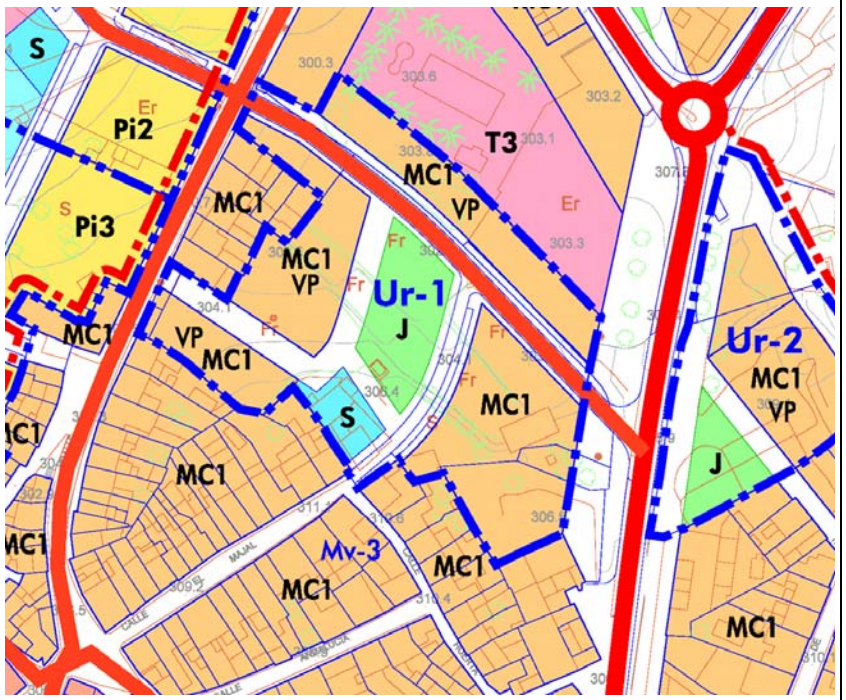
-Previsión de vial estructurante de conexión de las calles Antonio Machado y Pilar Nuevo, con continuidad en el área Ans-8

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de urbanización de la Ur-1.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,9497 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 79.918 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	**Ur-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
4.206,55	0,46474568	1.722,45	1.380,17	172,20	170,03

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid R-MD1-VP	3.299,71	0,4000	1.484,87	12 VP	
Totales zonas	3.299,71		1.484,87	12	1.722,45

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid MC1-VP:	1.709,69	Elibres:	539,45
					Equip:	
					Viario:	1.050,57
	Total SG incluidos	0,00			Total:	1.590,02

Adscripción preferente excesos: Ayo

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 15

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

Actuación de reconfiguración y sutura de borde urbano, dando continuidad con viales próximos.

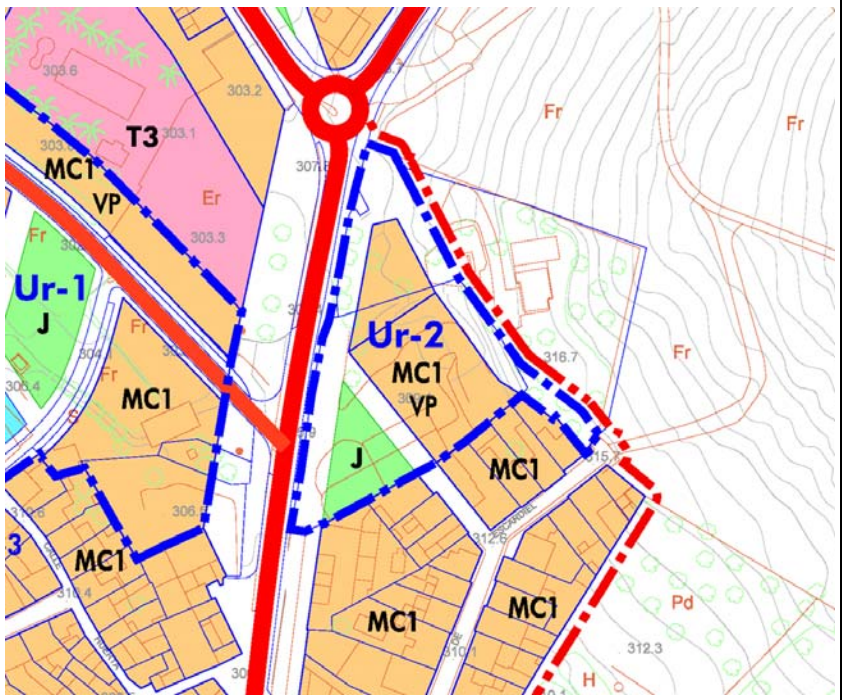
-Incluye dominio público viario preexistente (906,84 m2), que no participa ni en cargas ni beneficios, siempre que la ordenación resultante respete la misma superficie.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de urbanización de la Ur-2.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1- C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,3165 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 26.632 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	**Ur-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.347,61	0,46474568	1.461,61	1.171,17	146,16	144,28

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid R-BMD2	2.800,02	0,6000	1.680,01	14 VP	
Totales zonas	2.800,02		1.680,01	14	1.461,61

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid MC-VP:	1.683,53	Elibres:	613,26
					Equip:	
					Viario:	548,23
	Total SG incluidos	0,00			Total:	1.161,49

Adscripción preferente excesos: Ayo

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 17

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

Operación de reforma interior de la manzana con la finalidad de establecer viviendas unifamiliares o plurifamiliares (VP) alrededor de un espacio común.

Conexión de las calles Rosalía de Castro y Padre Jesús, mediante itinerario peatonal o de tráfico compartido

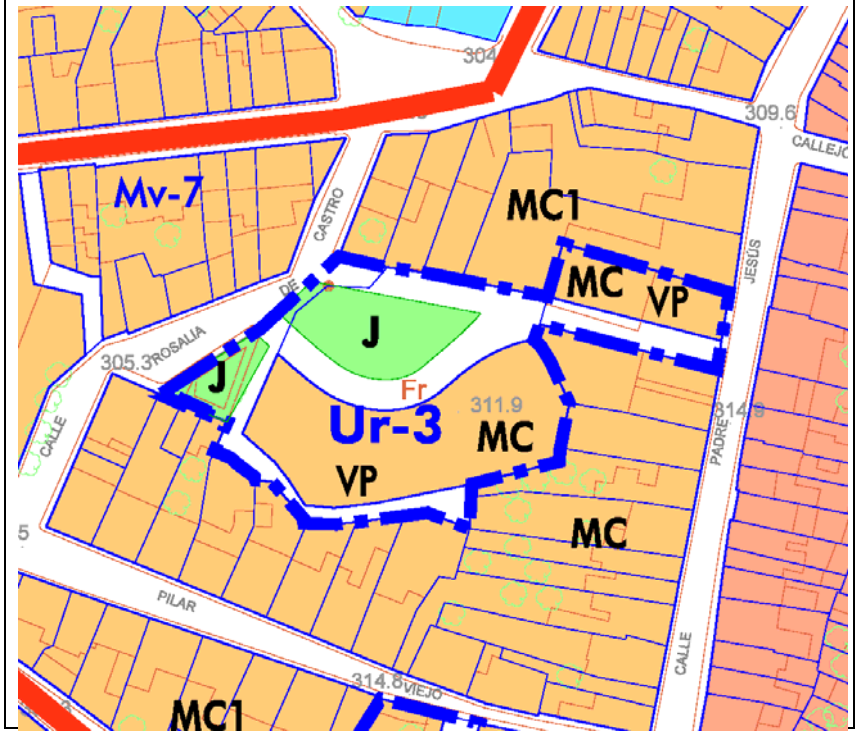
-Incluye dominio público viario preexistente (547,59 m2), que no participa ni en cargas ni beneficios, siempre que la ordenación resultante respete la misma superficie.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de urbanización de la Ur-3.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,2771 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 23.315 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	**Ur-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
3.204,31	0,46474568	1.672,65	1.340,27	167,27	165,12

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid R-MD2	3.204,31	0,6000	1.922,59	16 VP	
Totales zonas	3.204,31		1.922,59	16	1.672,65

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid MC-VP:	1.807,76	Elibres:	247,27
					Equip:	
					Viario:	1.149,28
	Total SG incluidos	0,00			Total:	1.396,55

Adscripción preferente excesos: Ayo

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 19

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Intervención de reforma interior de la manzana con la finalidad de establecer viviendas unifamiliares o plurifamiliares (VP) alrededor de un espacio común.

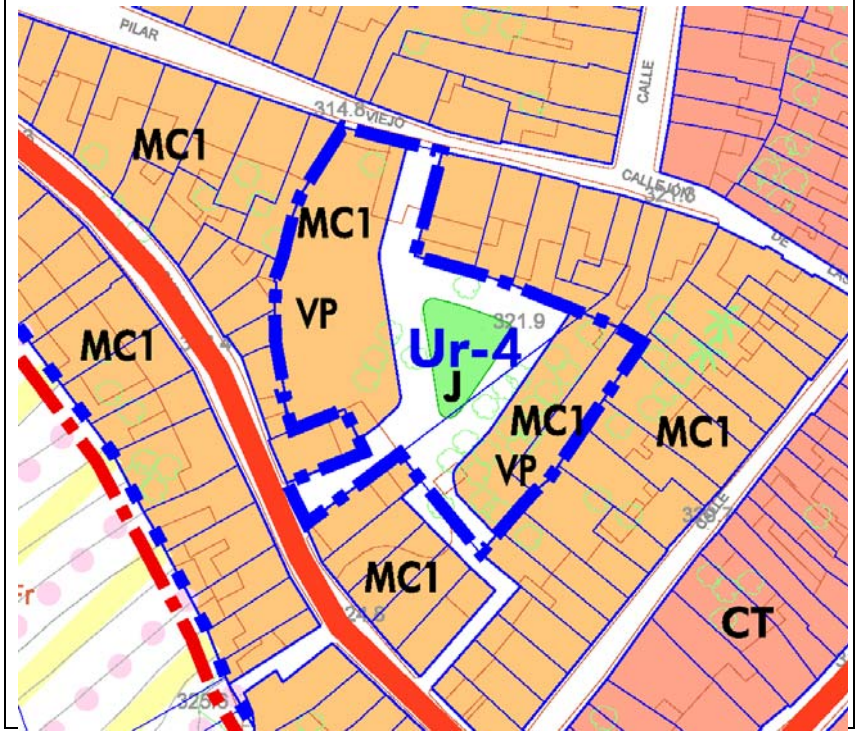
-Conexión de las calles Pilar Viejo, Cuesta de la Espina y Herrería, mediante itinerario peatonal o de tráfico compartido

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de urbanización de la Ur-4.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,3165 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 26.632 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. — SUrnc

Área reparto:	Ar-3	Área reforma interior:	**Ur-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Urg m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
32.526,10	0,46474568	13.837,73	13.604,73	1.383,77	-1.150,77

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Resid R-MD2	32.526,10	0,6000	7.806,26	56 VL	
Resid R-MD2-VP			11.709,40	106 VP	
Totales zonas	32.526,10		19.515,66	162	13.837,73

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Resid MC:	7.358,30	Elibres:	3.272,19
			Resid MC-VP	10.002,20	Equip:	1.248,69
					Viario:	10.644,72
	Total SG incluidos	0,00			Total:	15.165,60
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 195			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de reforma interior estratégica por la singularidad de su tamaño en el casco actual y las posibilidades de vertebración del mismo con nuevas conexiones viarias y reservas dotacionales.

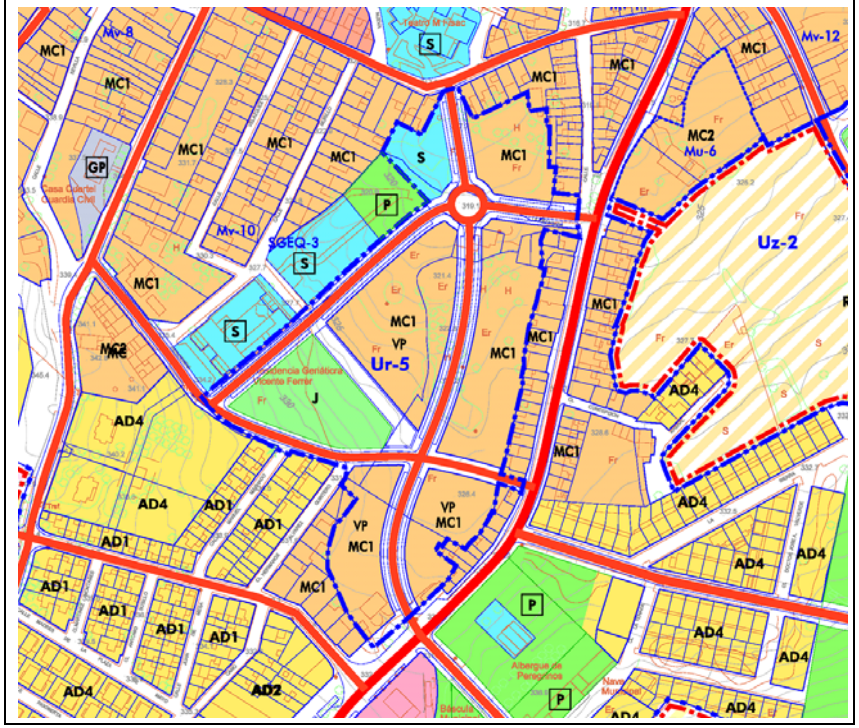
-Desarrollo mediante Estudio de Detalle con la finalidad de reajustar alinaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. No obstante, dado el tamaño de la Unidad, se podrá formular una PERI para la innovación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de urbanización de la Ur-5.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Estudio de Detalle	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,2250 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 271.839 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Área reforma interior:	**Ura-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
399.096,00	0,14391058	50.531,85	46.076,31	5.053,19	-597,65

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD2	399.096,00	0,1266	50.531,85	174e + 140n	50.531,85
Totales zonas	399.096,00		50.531,85	314	50.531,85

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Residencial CJ:	336.879,00	Elibres:	9.132,00
					Equip:	4.440,00
					Servicios:	1.918,00
					Viario:	46.301,00
	Total SG incluidos	0,00			Total:	61.791,00
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 505			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

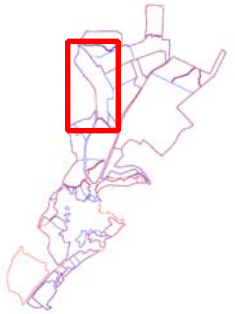
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

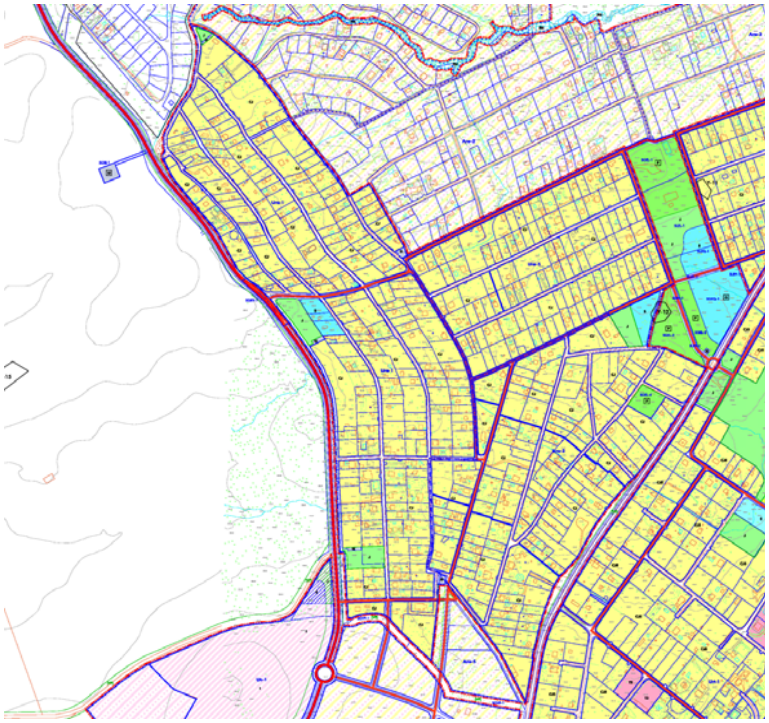
-Para completar los estándares mínimos dotacionales generales y locales establecidos por el PGOU, aparte de las reservas internas especificadas en apartados anteriores, la Ura deberá contribuir a la obtención de suelo y urbanización de las siguientes reservas ubicadas en área dotacional central de Las Minas:
4.524,00 m2 en SGEQ-1 1.133,59 m2 en SLRV-1
4.524,00 m2 en SGEL-2-3
-Desarrollo condicionado a desafectación y cambio trazado de Vía Pecuaria Vereda Barranco del Infierno

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 7,5266 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 633.382 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Área reforma interior:	**Ura-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
271.344,68	0,14391058	35.065,17	31.914,39	3.506,52	-355,73

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD2	267.475,82	0,1311	35.065,17	116e + 86n	35.065,17
Totales zonas	267.475,82		35.065,17	202	35.065,17

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-4	3.688,86	Res CJ:	233.767,83	Elibres:	3.785,81
					Equip:	4.195,58
					Viario:	22.037,74
	Total SG incluidos	3.688,86			Total:	30.019,13
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 351			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

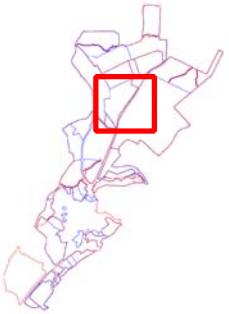
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

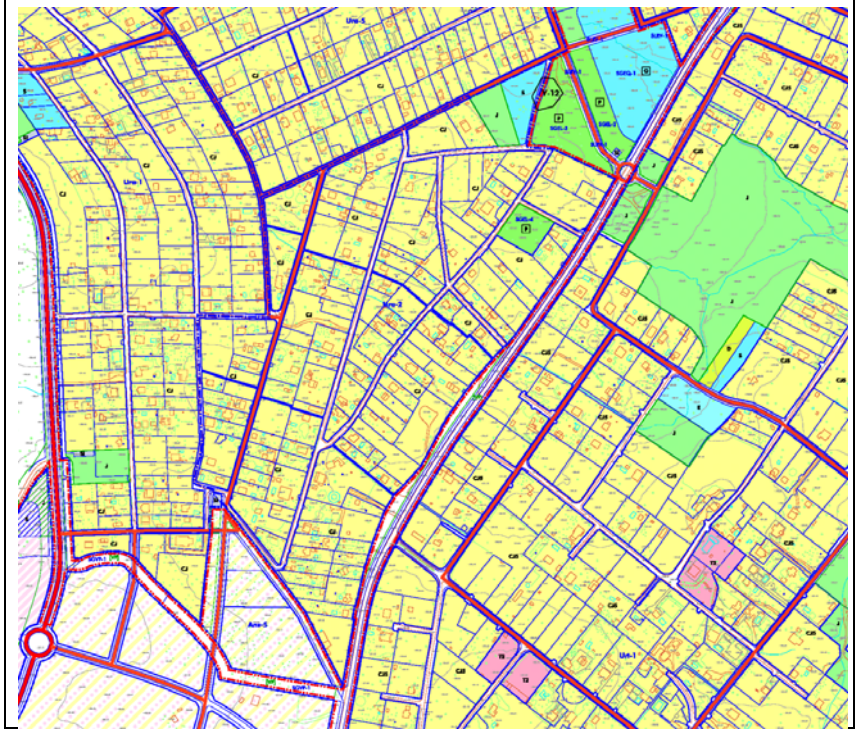
-Para completar los estándares mínimos dotacionales generales y locales establecidos por el PGOU, aparte de las reservas internas especificadas en apartados anteriores, la Ura deberá contribuir a la obtención de suelo y urbanización de las siguientes reservas ubicadas en área dotacional central de Las Minas:
748,61 m2en SLEL-1; 103,00 m2 SI en SGEL-3
2.131,14 m2 en SGEQ-1; 360,76 m2 en SLRV-1
-Afección del Yacimiento Y-12, Las Minas II. Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU.
-Desarrollo condicionado a desafectación y cambio trazado de Vía Pecuaria Vereda Barranco del Infierno, y desafectación parcial de Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 4,7353 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 398.492 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Área reforma interior:	**Ura-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
417.039,88	0,14391058	53.188,27	48.333,58	5.318,83	-464,13

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD2	417.039,88	0,1275	53.188,27	203e + 124n	53.188,27
Totales zonas	417.039,88		53.188,27	327	53.188,27

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Res CJ:	354.588,46	Elibres:	6.184,18
					Equip:	3.941,88
					Viario:	52.325,36
	Total SG incluidos	0,00			Total:	62.451,42
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 532			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

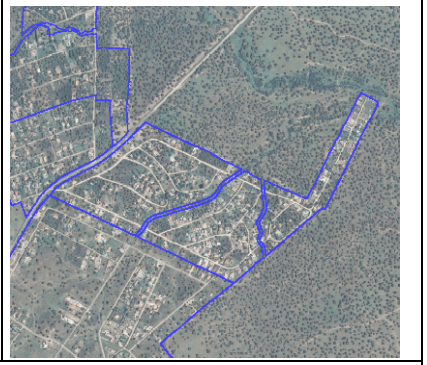
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

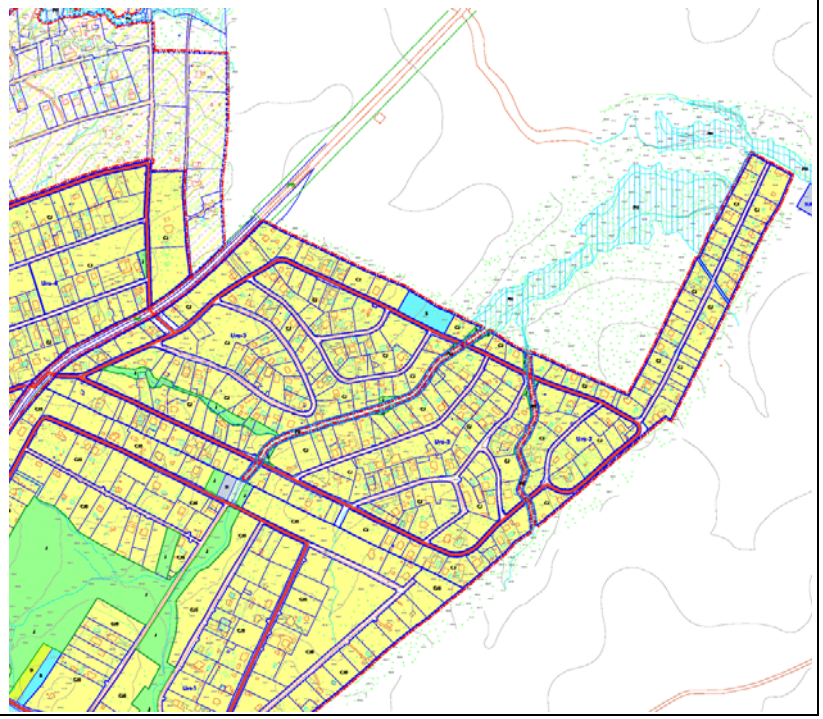
-Para completar los estándares mínimos dotacionales generales y locales establecidos por el PGOU, aparte de las reservas internas especificadas en apartados anteriores, la Ura deberá contribuir a la obtención de suelo y urbanización de las siguientes reservas ubicadas en área dotacional central de Las Minas:
2.293,82 m2 en SLEL-1; 1.681,51 m2 en SLRV-1
1.710,12 m2en SLEQ-1
4.710.00 m2 en SGEQ-1
4.710,00 m2 en SGEL-2-3
-Desarrollo condicionado a desafectación parcial de Vía Pecuaria Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 7,4850 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 629.884 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Área reforma interior:	**Ura-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
152.312,77	0,14391058	20.147,42	17.526,58	2.014,74	606,10

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD2	152.312,77	0,1323	20.147,42	66e + 61n	20.147,42
Totales zonas	152.312,77		20.147,42	127	20.147,42

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Res CJ:	134.316,14	Elibres:	509,08
					Equip:	
					Viario:	17.487,55
	Total SG incluidos	0,00			Total:	17.996,63

Adscripción preferente excesos: Compensación Uras deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 201

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

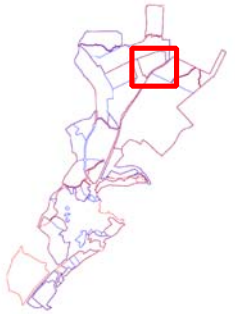
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

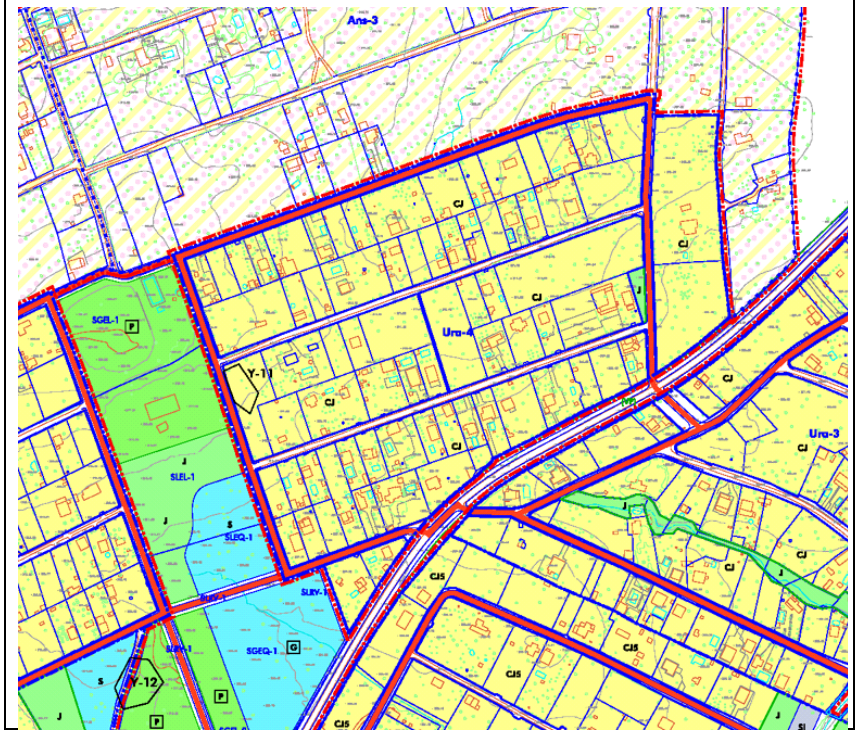
-Para completar los estándares mínimos dotacionales generales y locales establecidos por el PGOU, aparte de las reservas internas especificadas en apartados anteriores, la Ura deberá contribuir a la obtención de suelo y urbanización de las siguientes reservas ubicadas en área dotacional central de Las Minas:
2.784,92 m2en SLEL-1 2.196,00 m2 en SLEQ-1
1.830,00 m2 en SGEQ-1 1.082,30 m2 en SLRV-1
1.830,00 m2 en SGEL-2-3
-Afección del Yacimiento Y-11, Las Minas I. Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU.
-Desarrollo condicionado a desafectación parcial de Vía Pecuaria Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Expropiación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,9072 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 244.648 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-2	Área reforma interior:	**Ura-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
174.387,57	0,14391058	23.000,48	19.889,02	2.300,05	811,41

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD2	174.387,57	0,1319	23.000,48	90e + 63n	23.000,48
Totales zonas	174.387,57		23.000,48	153	23.000,48

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SG		Res CJ:	153.336,50	Elibres:	
					Equip:	
					Viario:	21.051,07
	Total SG incluidos	0,00			Total:	21.051,07

Adscripción preferente excesos: Compensación Uras deficitarias

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 230

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

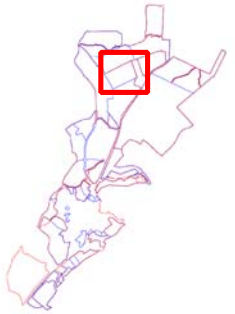
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

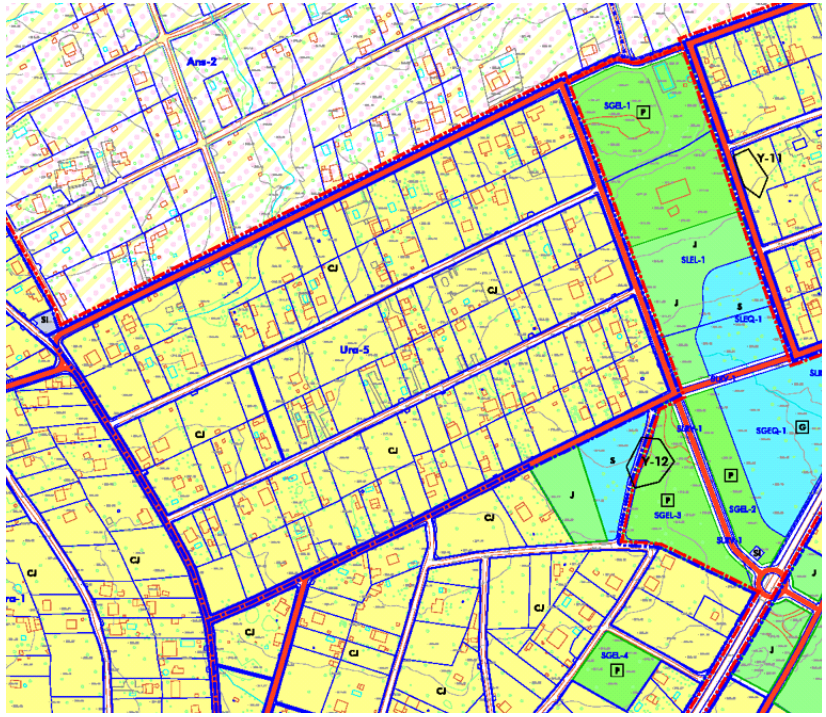
-Para completar los estándares mínimos dotacionales generales y locales establecidos por el PGOU, aparte de las reservas internas especificadas en apartados anteriores, la Ura deberá contribuir a la obtención de suelo y urbanización de las siguientes reservas ubicadas en área dotacional central de Las Minas:
3.963,60 m2en SLEL-1 — 2.642,40 m2 en SLEQ-1
2.202,00 m2 en SGEQ-1 — 1.479,14 m2 en SLRV-1
2.202,00 m2 en SGEL-2-3

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Incorporado al PGOU	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Expropiación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,5016 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 294.668 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ASENTAMIENTOS — SUrnc

Área reparto:	Ar-4	Área reforma interior:	**Ura-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
136.933,00	0,102632	12.147,57	10.932,81	1.214,76	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial R-BD1	134.973,00	0,0900	12.147,57	36e + 32n	12.147,57
Totales zonas	134.973,00		12.147,57	68	12.147,57

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-9	979,54	Res CJ:	A establecer en PERI	Elibres:	1.760,40
	SGEQ-4	980,04			Equip:	1.173,60
					Viario:	Según PERI
	Total SG incluidos	1.959,58			Total:	Según PERI
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 121			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

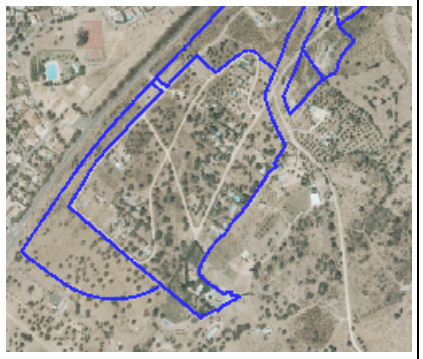
-Regularización urbanística y de edificación del área delimitada, correspondiente a un asentamiento con un alto grado de consolidación por la edificación (+2/3) y con precarias infraestructuras y redes viarias, con el objetivo de lograr un área de calidad urbana equiparable a las urbanizaciones de baja densidad del municipio.
-Contribución a los sistemas generales de dotaciones y servicios que genera su integración en el medio urbano. Constituir una Entidad de Conservación para el mantenimiento tras la urbanización.

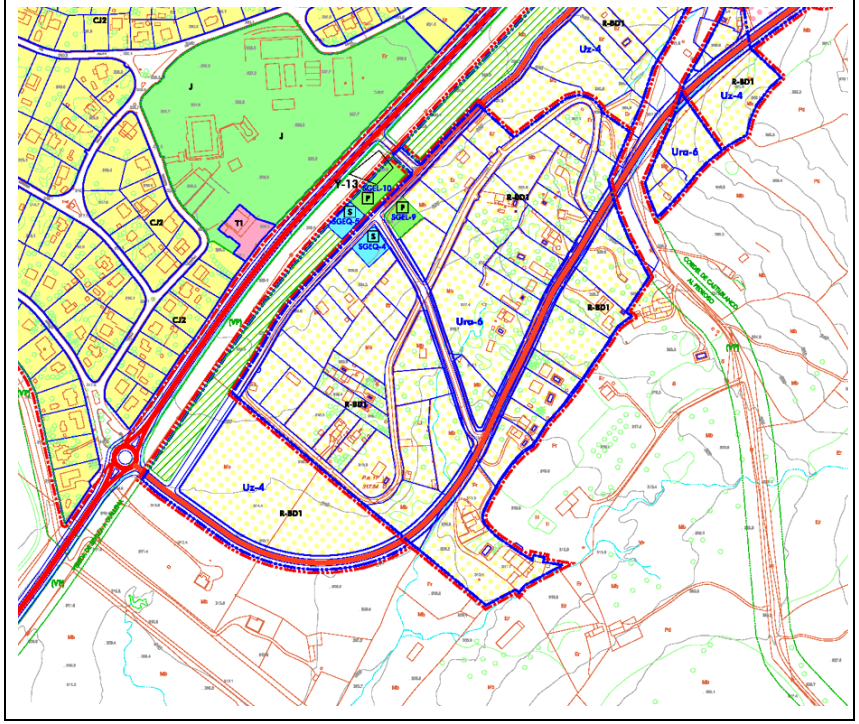
-Desarrollo condicionado a deslinde de Vía Pecuaria Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PERI	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 1,3454 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 113.219 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área reparto:

Sector: **Uzo-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
25.260,90	0,8959	22.636,06	20.372,45	2.263,61	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
T-Pi	25.260,90	0,8959	22.632,06		22.636,06
Totales zonas	25.260,90		22.632,06		22.636,06

SISTEMAS GENERALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Terciario T1:	10.350,27	Elibres:	1.142,54
		Terciario T3	6.795,23	Equip:	952,00
				Viario:	6.020,86
Total SG incluidos	0,00			Total:	8.115,40

Adscripción preferente excesos:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 226

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Integración de la ordenación pormenorizada de la UE-2 del PP Cruz Alta (AD 20-11-1997), posterior Modificación de NNSS (AD 11-02-05).

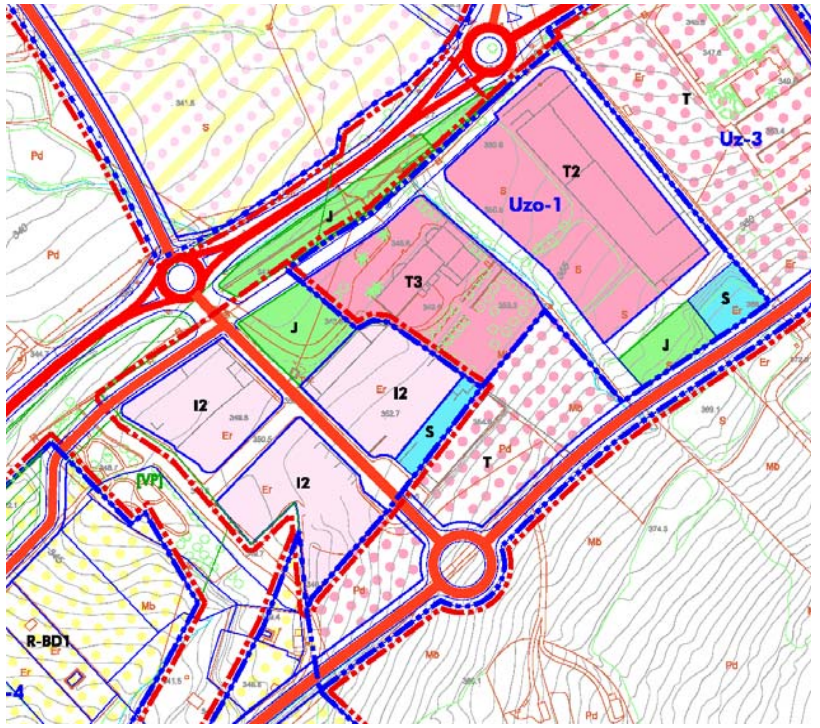
-Pendiente de recepción la urbanización.

-Cambio por el PGOU de la calificación pormenorizada Industrial a Terciario, para fomentar en este polígono las actividades económicas de este tipo y dirigir las actividades industriales más molestas (I2-I3) al futuro polígono Uz-1.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PParcial Aprobado	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación aprobados	SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación en desarrollo
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017 En ejecución
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área reparto:	Ar-5a	Sector:	**Uzo-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
34.860,00	0,430000	14.989,80	13.490,82	1.498,98	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial Pi-2	33.213,00	0,4513	14.989,80	88 VL 32 VP	10.758,60
Totales zonas	33.213,00		14.989,80	120	10.758,60

SISTEMAS GENERALES			ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL	1.647,00	Resid Pi-2:	13.255,64 l	Elibres:	3.486,00
			Resid Pi-2- VP	2.765,87	Equip:	1.673,28
			Terciario Pi-2	867,24	Viario:	11.164,97
	Total SG incluidos	1.647,00			Total:	16.324,25
Adscripción preferente excesos:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 150			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Integración de la ordenación pormenorizada del Sector Canal de las Huertas (AD-17-04-2009).

-Ultimando ejecución de urbanización, pendiente de recepción.

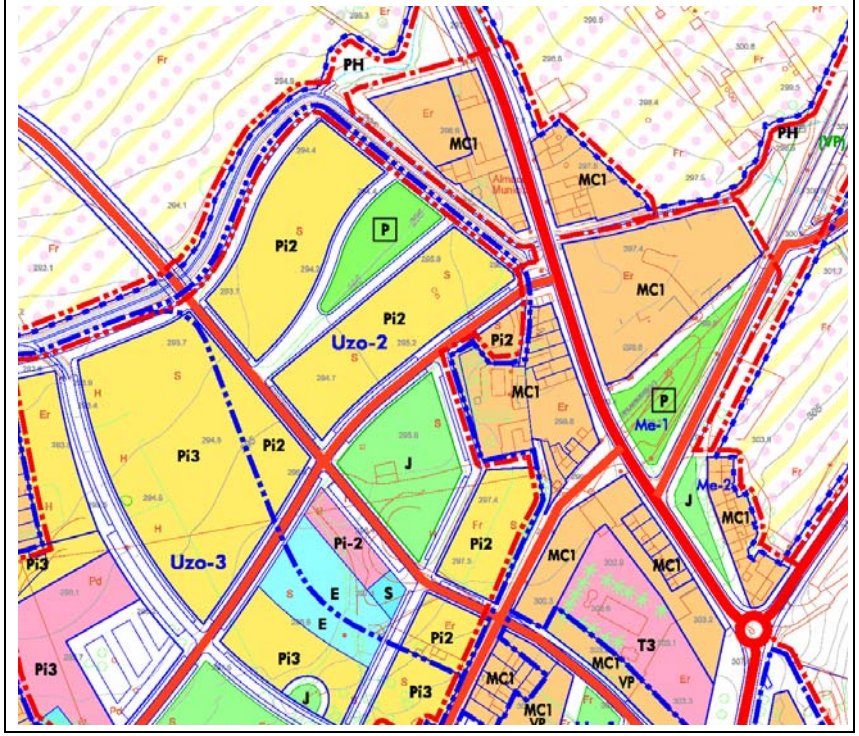
-Ejecutadas 46 viviendas de las 120 previstas.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas, será el establecido en el Plan de Etapas del Plan Parcial incorporado al PGOU y, en su defecto, 4 años a partir de que la parcela o manzana reúna la condición de solar.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PParcial aprobado	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcel aprobados	SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación, en desarrollo
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017 En ejecución
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SUzo

Área reparto: Ar-5b

Sector: **Uzo-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie Ura m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
50.231,78	0,345814	17.370,87	15.633,78	1.737,09	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial Pi-3	50.231,78	0,3458	17.370,87	100 VL	17.370,87
Totales zonas	50.231,78		17.370,87	100	17.370,87

SISTEMAS GENERALES		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Residencial PI-3:	26.589,61	Elibres:	5.025,05
		Terciario Pi-3:	3.635,58	Equip:	2.077,00
				Viario:	12.904,54
Total SG incluidos	0,00			Total:	20.006,59

Adscripción preferente excesos:

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 174

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

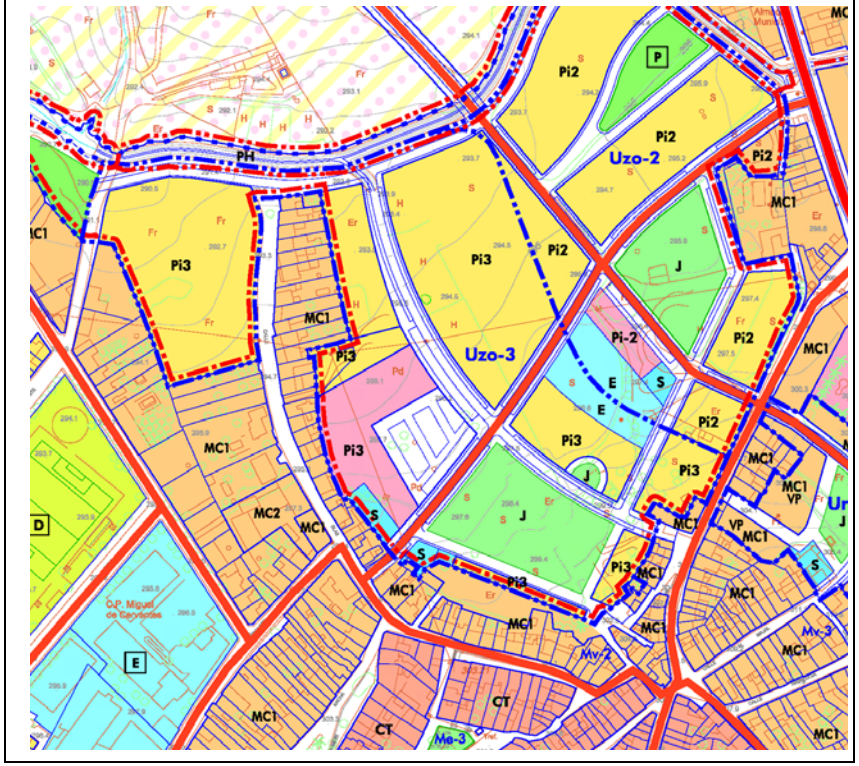
-Integración de la ordenación pormenorizada del Sector Fuente Azahara (AD-12-06-2009).

-Pendiente de equidistribución y de ejecución la urbanización.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: PParcial aprobado	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y de Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Compensación en desarrollo
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-C 2014-2017
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-6	Sector: **Uz-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
100.626,53	0,65000	65.407,24	58.866,52	6.540,72	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial I	100626,53	0,65	65.407,24		65.407,24
Totales zonas	100.626,53		65.407,24		65.407,24

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	10.062,65
		Dep + SIPS + Punto Verde	5.025,06
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	15.087,71
SG EXTERIORES:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 654	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Desarrollo industrial cualificado, tipo parque industrial o empresarial, en ubicación estratégica en relación con los sistemas de comunicaciones.

-La línea de no edificación se retranqueará un mínimo de 25 metros respecto a la carretera de Almadén (SE-5405), con la que resolverá el enlace, mediante Proyecto específico.

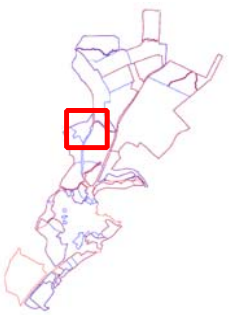
-Desarrollo condicionado al previo deslinde de la Vereda del Jiguerón, de la que se retranquearán las edificaciones un mínimo de 10 m.

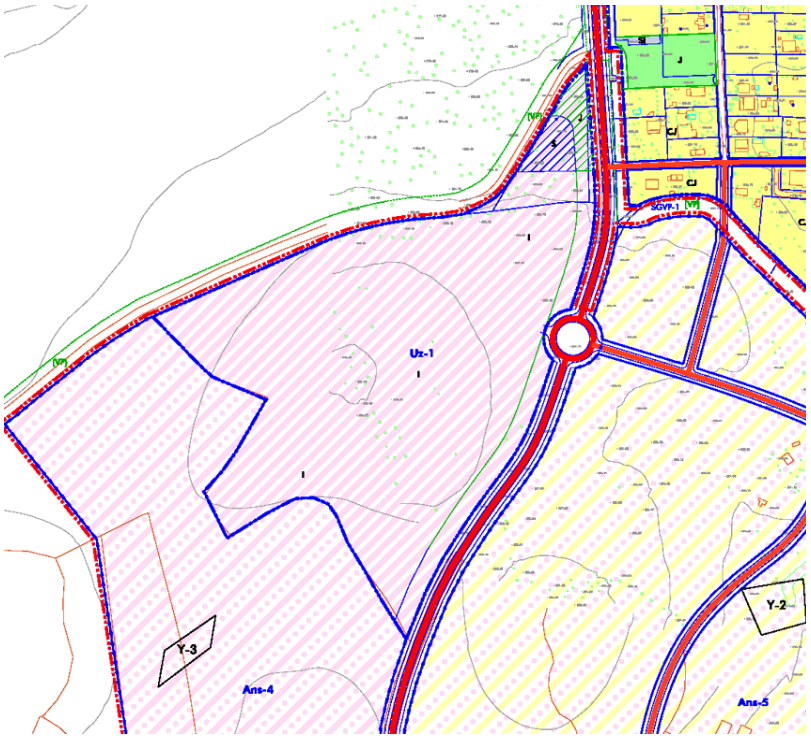
-Su desarrollo deberá iniciarse el el primer cuatrienio; no obstante el Plan de Etapas del Plan Parcial podrá modular la urbanización en fase para adecuarse a la demanda efectiva.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 9,8369 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 827.805 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-7	Sector: **Uz-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
50.989,29	0,311804	15.898,67	14.308,80	1.589,87	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Res R-MD1	44.040,63	0,40	4.404,06	17 VL	4.404,06
Res R-MD1 VP			13.212,19	114 VP	11.494,61
Totales zonas	44.040,63		17.616,25	131	15.898,67

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-7	6.948,66	Sistema de espacios libres	4.404,06
			Docente + Dep + SIPS	2.113,95
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	6.948,66	Totales (sin viario)	6.518,01
SG EXTERIORES:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 176	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Intervención de sutura del vacio urbano constituido por las traseras de la Avda de Antonio Machado, Allejón de la Mora y recinto ferial.

-El trazado de viario estructuran de borde Este es vinculante.

-Desarrollo destinado preferentemente a vivienda protegida para resolver la demanda actual del núcleo urbano y nuevos desarrollos.

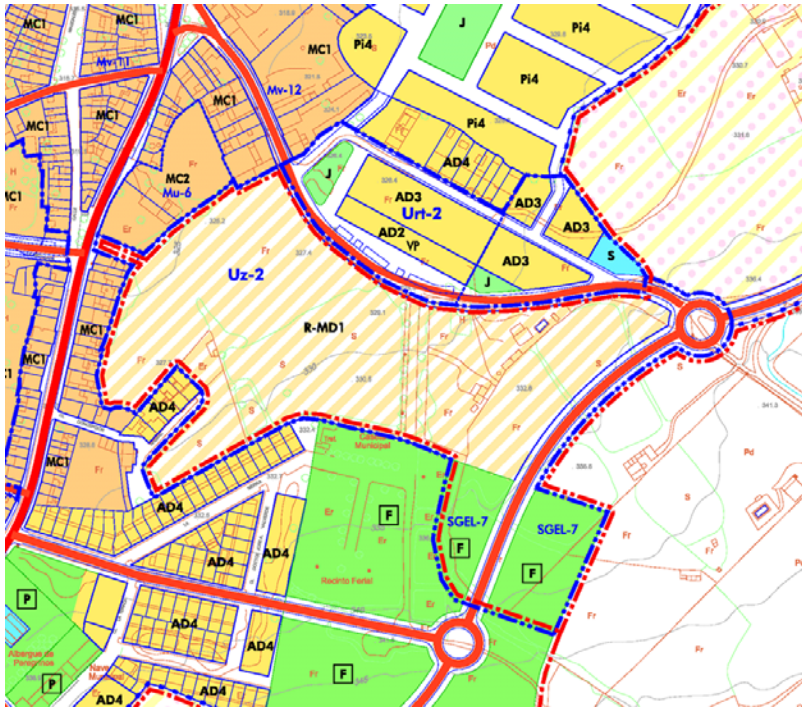
-Su desarrollo deberá iniciarse el el primer cuatrienio; no obstante el Plan de Etapas del Plan Parcial podrá modular la urbanización en fase para adecuarse a la demanda efectiva.

-El plazo de edificación de las viviendas protegidas previstas será de 4 años a partir del plazo de ejecución de la urbanización del Sector Uz-2.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 1	PROGRAMACIÓN: 1-2 C 2014-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 2,6587 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 223.736 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-8 | Sector: **Uz-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
37.324,72	0,60000	22.394,83	20.155,35	2.239,48	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Terciario T	37.324,72	0,60	22.394,83		22.394,83
Totales zonas	37.324,72		22.394,83		22.394,83

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	3.732,47
		Dep + SIPS	1.866,24
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	5.598,71
SG EXTERIORES:		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 224	

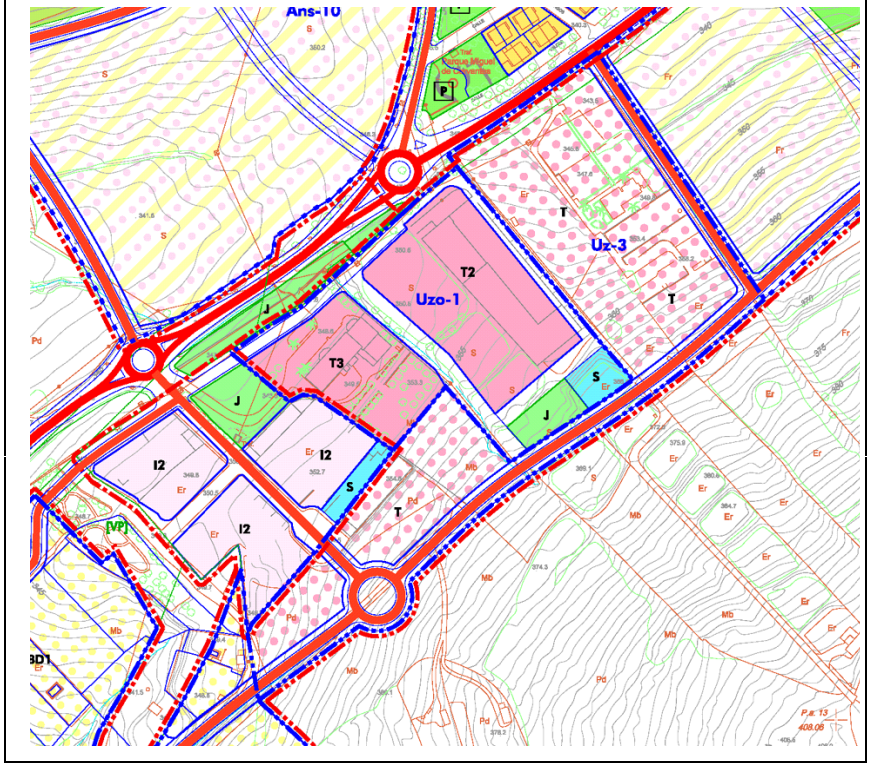
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

-Actuación de cierre de los bordes N y E del polígono Cruz Alta, para ampliación del mismo con desarrollos de tipo terciario y actividades económicas cualificadas, apoyadas en la Avda Antonio Machado y nueva ronda Este.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2-C 2018-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 3,3571 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 282.506 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SUzs

Área de reparto: Ar-9 — Sector: **Uz-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
79.175,50	0,087335	6.914,80	6.223,32	691,48	0,00

USOS GLOBALES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Zonas usos globales	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Res R-BD1	76.831,06	0,09	6.914,80	38 VL	6.914,80
Totales zonas	76.831,06		6.914,80	38	6.914,80

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-10	1.556,09	Sistema de espacios libres	7.683,11
	SGEQ-5	788,35	Docente + Dep + SIPS	829,78
			Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	2.344,44	Totales (sin viario)	8.512,89
SG EXTERIORES:			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos): 69	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA: OBJETIVOS Y CRITERIOS

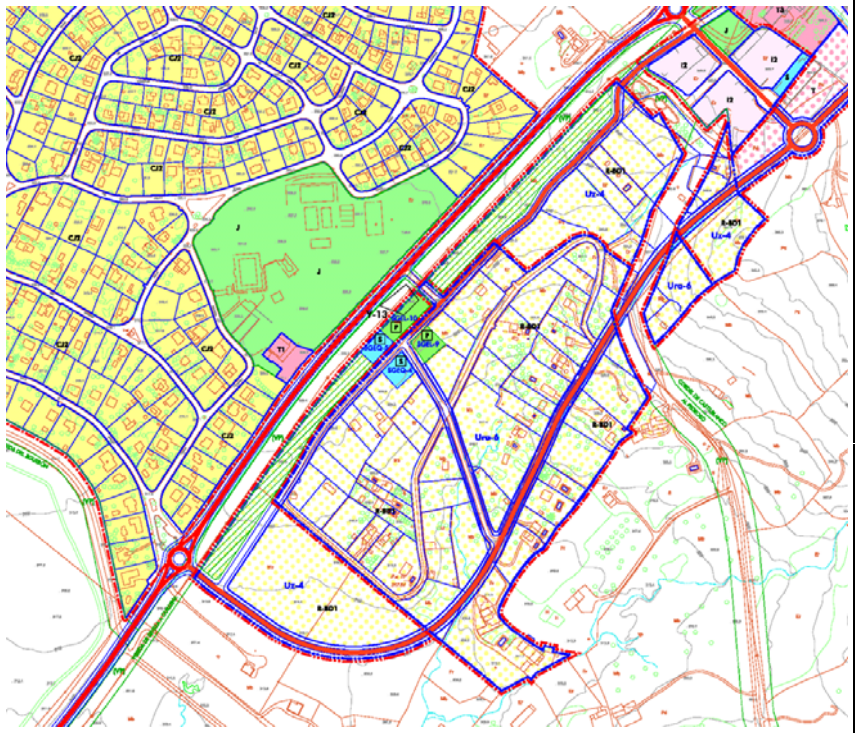
-Actuación deesarrollo complementaria del asentamiento de San Benito (Ura-6), y necesaria para la vertebración de ambas actuaciones con la carretera A-8002, a través del nuevo viario estructurante previsto por el borde E del núcleo, cuyo trazado es vinculante para Uz-4 y Ur-6.

-Desarrollo condicionado a deslinde de Vía Pecuaria Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN: Propietarios
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Convenio urbanístico y Compensación
ORDEN DE PRIORIDAD: 2	PROGRAMACIÓN: 2-C 2018-2021
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: 0,7712 %	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: 64.902 €

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-1**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
293.482,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área N de Las Minas, en el que, si bien ha existido iniciativa acreditada suficiente por parte de los propietarios en la urbanización y regularización, en principio no es viable por exclusivas razones de límites de crecimiento de la Norma 45 del POTA.

Condiciones de desarrollo:
-Para formular el PS bastará que se haya urbanizado capacidad poblacional suficiente para permitir el cumplimiento de límites del POTA.

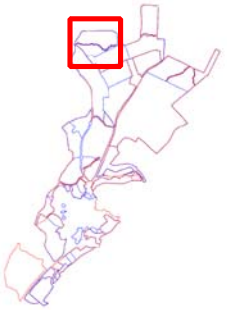
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

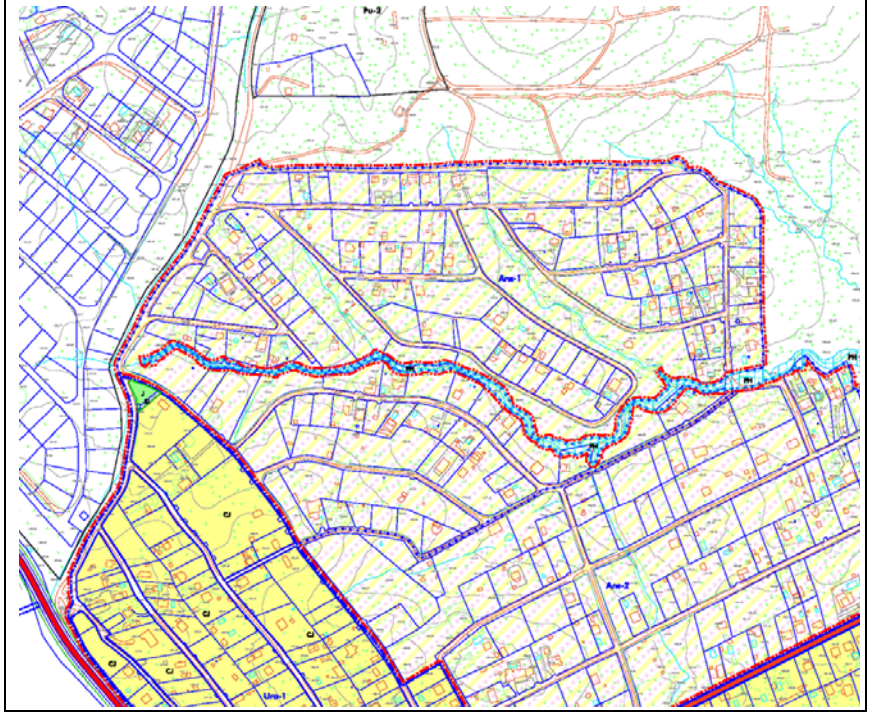
-En las áreas con parcelación y edificación, iniciativa suficiente de mayoría de propietarios por áreas homogéneas de entidad suficiente, cuando la urbanización de otras áreas programadas, deje límite poblacional suficiente para activación de este Ans.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo". Al tratarse objetivamente de una parcelación no caducada, no es procedente reconocimiento alguno de "asimilado a fuera de ordenación".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-2**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
219.536,58	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área N de Las Minas, que si bien su grado de consolidación no alcanza a su clasificación reglada como SUrnc, en cambio en coherencia con la situación y problemática urbanística, aconsejaría según criterio municipal su clasificación como SUzs, pero se ha tenido que optar por SUzns, porque excedería límites del POTA.

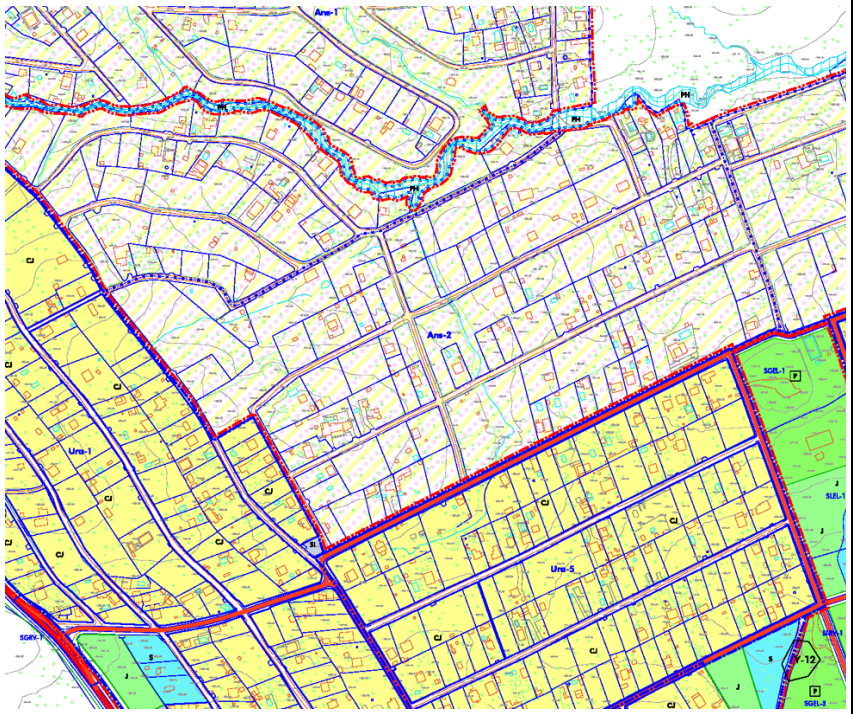
Condiciones de desarrollo:
-Para formular el PS bastará que se haya urbanizado capacidad poblacional suficiente para permitir el cumplimiento de límites del POTA.
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En las áreas con parcelación y edificación, iniciativa suficiente de mayoría de propietarios por áreas homogéneas de entidad suficiente, cuando la urbanización de otras áreas programadas, deje límite poblacional suficiente para activación de este Ans.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo". Al tratarse objetivamente de una parcelación no caducada, no es procedente reconocimiento alguno de "asimilado a fuera de ordenación".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-3**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
391.693,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área N de Las Minas, que si bien su grado de consolidación no alcanza a su clasificación reglada como SUrnc, en cambio en coherencia con la situación y problemática urbanística, aconsejaría según criterio municipal su clasificación como SUzs, pero se ha tenido que optar por SUzns, porque excedería límites del POTA.

Condiciones de desarrollo:
-Para formular el PS bastará que se haya urbanizado capacidad poblacional suficiente para permitir el cumplimiento de límites del POTA.
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En las áreas con parcelación y edificación, iniciativa suficiente de mayoría de propietarios por áreas homogéneas de entidad suficiente, cuando la urbanización de otras áreas programadas, deje límite poblacional suficiente para activación de este Ans.
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo". Al tratarse objetivamente de una parcelación no caducada, no es procedente reconocimiento alguno de "asimilado a fuera de ordenación".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-4**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
137.136,17	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Residencial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre Las Minas y el núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-4 se establece como posible ampliación futura por el Sur del Sector Industrial Uz-1, y podrá activarse cuando se haya urbanizado este Sector y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

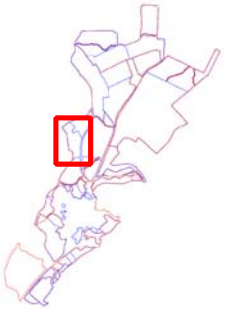
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

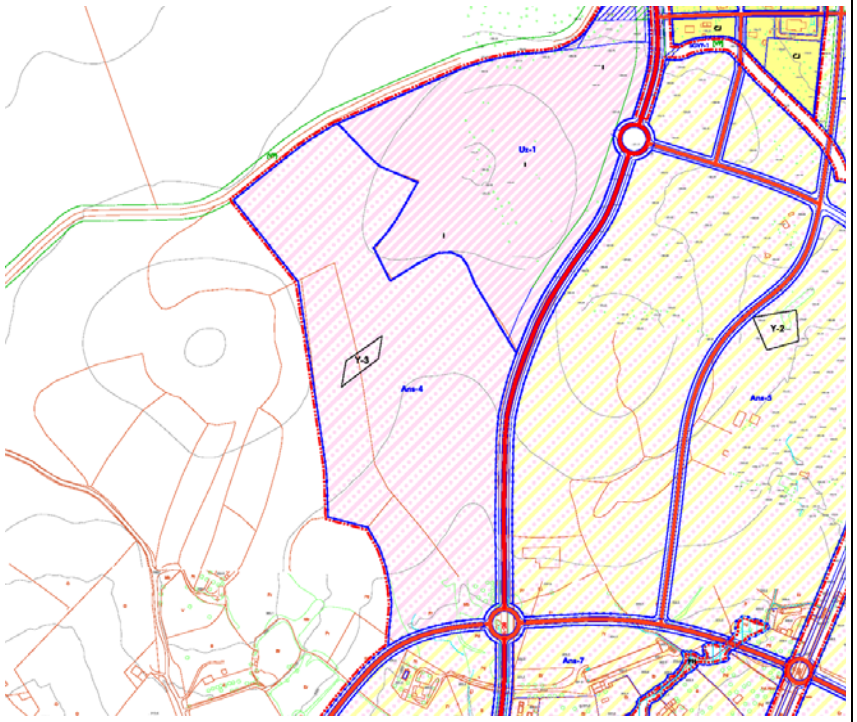
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".
-Afección del Yacimiento Y-3, Estacada de Teta. Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU.
-Desarrollo condicionado al deslinde de Vía Pecuaria Vereda del Jiguerón.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-5**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
347.874,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	
		Docente + Dep + SIPS	
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre Las Minas y el núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-5 se establece como posible ampliación futura por el Sur de las áreas de Las Minas + Sierra Norte, y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

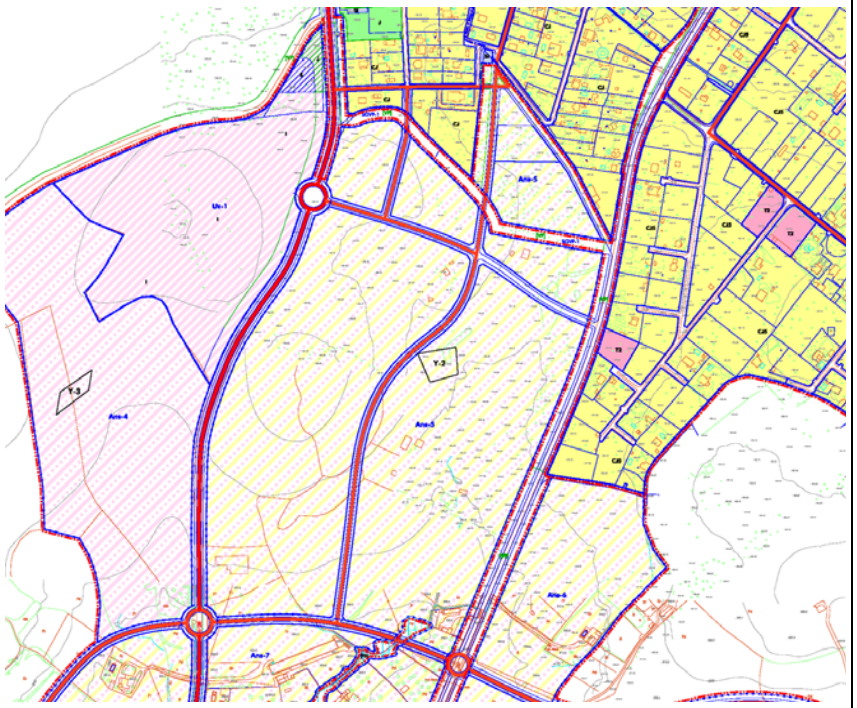
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".
-Afección del Yacimiento Y-2, San Benito Chico. Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU. -Desarrollo condicionado a desafectación y cambio trazado de Vía Pecuaria Vereda Barranco del Infierno, y al deslinde de Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-6**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
256.950,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS		Sistema de espacios libres	
		Docente + Dep + SIPS	
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre Las Minas y el núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-6 se establece como posible ampliación futura por el Sur de las áreas de Las Minas + Sierra Norte, y para dar coherencia estructural a los ámbitos dispersos de SUr (Villa Chica) y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

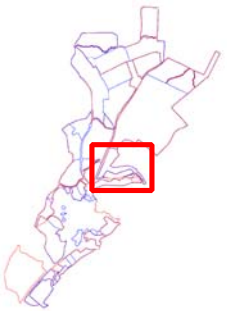
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

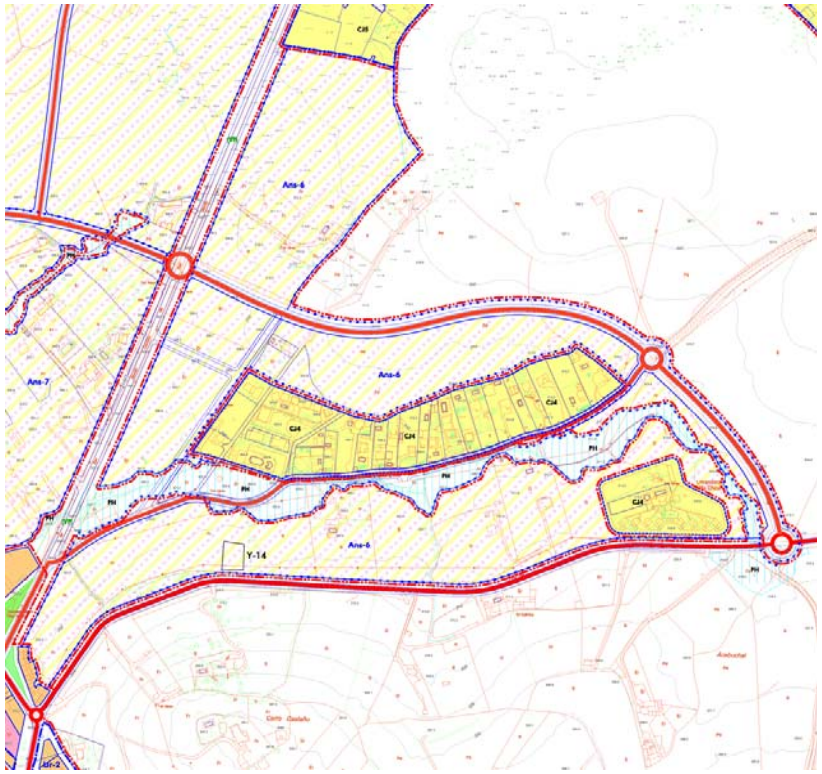
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".
-Afección del Yacimiento Y-14, Chopos de Machaca. Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU.
-Desarrollo condicionado al deslinde de Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-7**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
107.691,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre Las Minas y el núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-7 se establece como posible ampliación futura por el Sur de las áreas de Las Minas + Sierra Norte, y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

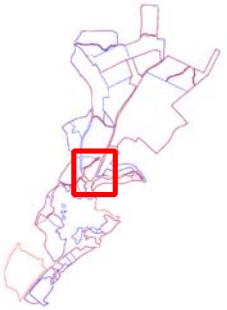
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".

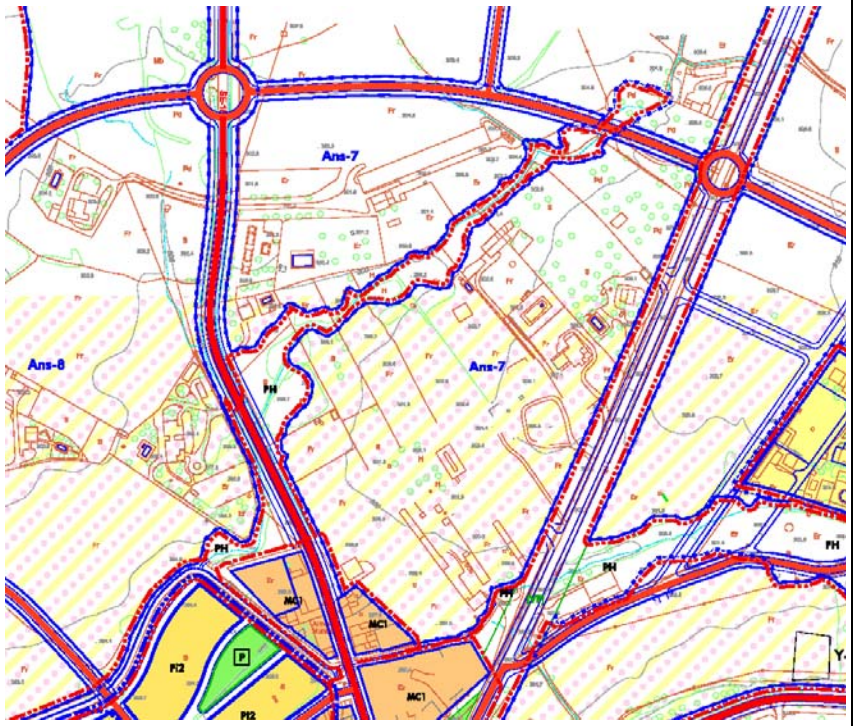
-Desarrollo condicionado al deslinde de Cordel de Castilblanco a El Pedroso.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-8**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
143.695,30	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre Las Minas y el núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-8 se establece como posible ampliación futura por el Sur de las áreas de Las Minas + Sierra Norte, y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

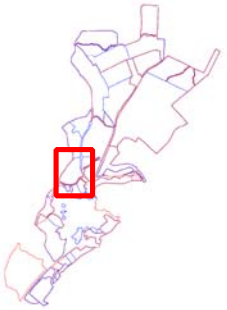
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

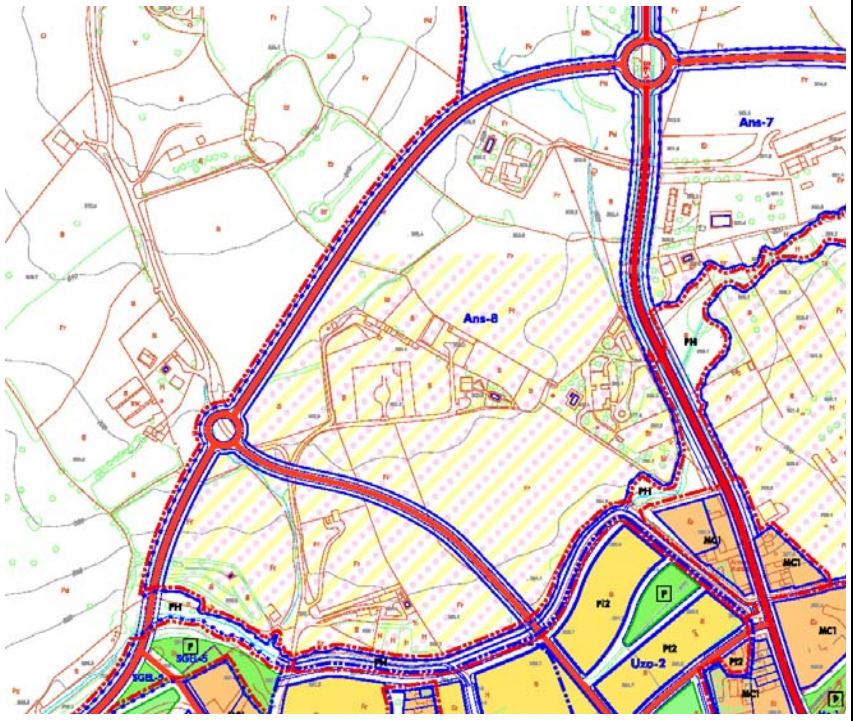
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto:	Según PS	Ámbito:	**Ans-9**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
127.549,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES			RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	SGEL-5	9.030,92	Sistema de espacios libres	
	SGEQ-2	10.904,24	Docente + Dep + SIPS	
	SG Adicionales	Según PS	Viario (según plan. desarrollo)	
	Total SG incluidos	19.935,16	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS			Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre el núcleo urbano de Castilblanco y La Colina, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-9 establecería la sutura urbana del borde SO del núcleo, mejorando la estructura viaria en el sentido E-O y podrá activarse cuando se haya urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

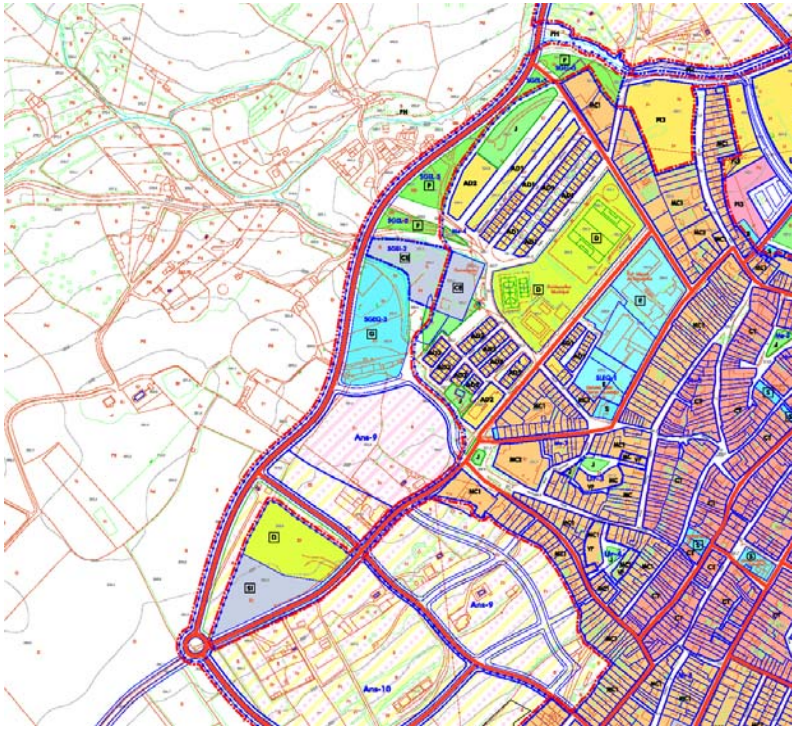
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN:	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN:	Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	Según PS	PROGRAMACIÓN:	Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto:	Según PS	Ámbito:	**Ans-10**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
228.061,00	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES

SG INCLUIDOS	SGEL-6	66.980,90
	SGSI-3	1.093,31
	SG Adicionales	Según PS
	Total SG incluidos	68.074,21

SG EXTERIORES: Según PS

RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES

Sistema de espacios libres	
Docente + Dep + SIPS	
Viario (según plan. desarrollo)	
Totales (sin viario)	Según PS

Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área entre el núcleo urbano de Castilblanco y La Colina, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-10 establecería la sutura urbana del borde SO del núcleo, mejorando la estructura viari cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

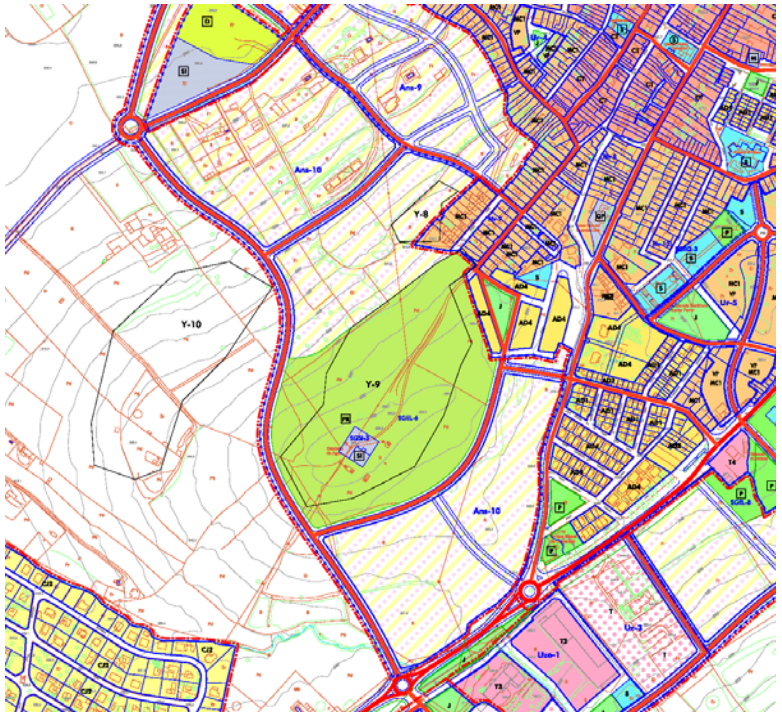
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".
-Afección de los Yacimientos Y-8 (Corral del Hospital) e Y-9 (Cerro de La Malena). Cautela derivada de intervención arqueológica según Título 5, Cap 9 de NNUU.
-Desarrollo condicionado al deslinde de Cordel de Castilblanco a El Pedroso y Vereda de Sevilla a Guillena.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN:	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN:	Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	Según PS	PROGRAMACIÓN:	Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto:	Según PS	Ámbito:	**Ans-11**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
68.801,67	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres	
		Docente + Dep + SIPS	
		Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área NE del núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-11 establecería la sutura urbana del borde NE del núcleo, mejorando la estructura viaria de dicho borde y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

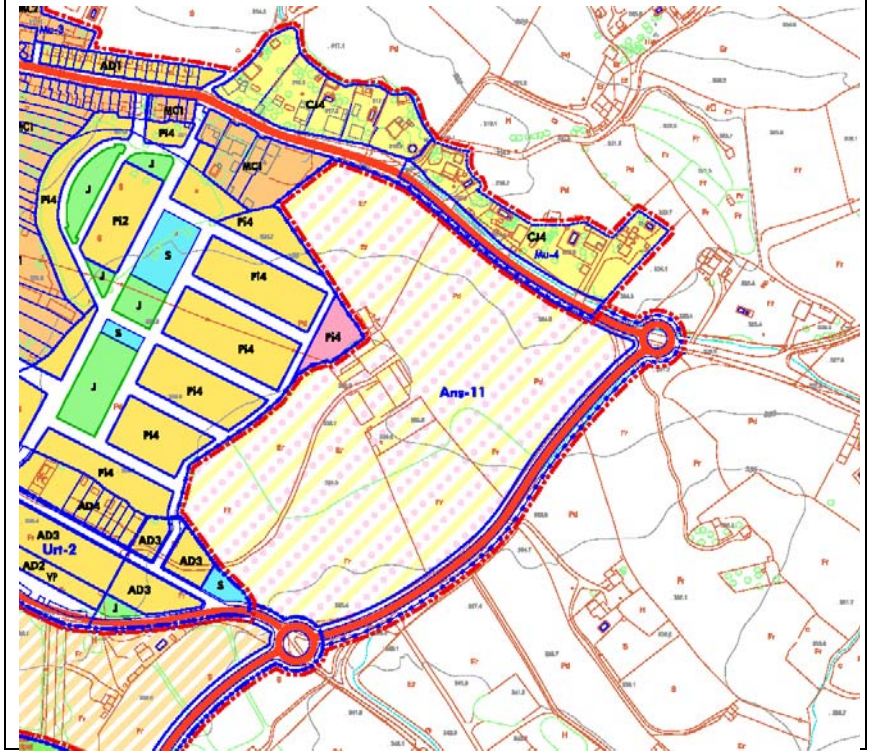
Condiciones adicionales de desarrollo:
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial		INICIATIVA REDACCIÓN:	
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación		SISTEMA ACTUACIÓN:	Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD:	Según PS	PROGRAMACIÓN:	Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES:	Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES:	Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN



DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO — SUzns

Área de reparto: Según PS	Ámbito: **Ans-12**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Superficie m^2	Ap Medio Ar UA/m^2	Ap Objetivo UA	Ap Subjetivo UA	10% Ap Ayto UA	Excesos(+) UA Déficit(-) UA
52.173,45	Según PS	Según PS	Según PS		

USOS GLOBALES INCOMPATIBLES Y CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos globales incomp	Superficies (m^2)	Edific (m^2t/m^2s)	Sup. Edif (m^2t)	Viviendas (máx)	Ap Obj (UA)
Industrial			Según PS	Según PS	
Totales zonas	Según PS	Según PS	Según PS	Según PS	

SISTEMAS GENERALES		RESERVAS MÍNIMAS SISTEMAS LOCALES	
SG INCLUIDOS	Según PS	Sistema de espacios libres Docente + Dep + SIPS Viario (según plan. desarrollo)	
Total SG incluidos	0,00	Totales (sin viario)	Según PS
SG EXTERIORES: Según PS		Aparcamientos: 1 por cada 100 m^2 edif (50% públicos):	

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO

-Desarrollo del área E del núcleo urbano de Castilblanco, clasificado en esta categoría de SUzns, teniendo en cuenta las características estructurales de los asentamientos urbanos del municipio, con el objetivo del logro a muy largo plazo de un tejido urbano continuo, racional y proporcionado.

-En concreto el área Ans-12 establecería la sutura urbana del borde E del núcleo, mejorando la estructura viaria de dicho borde y podrá activarse cuando se hayan urbanizado el 50% de los Sectores residenciales y colmatado en más de un 50% por la edificación, o bien por razones de "oportunidad", para dar respuesta a iniciativas de actividades económicas que precisen gran extensión de suelo.

Condiciones adicionales de desarrollo:

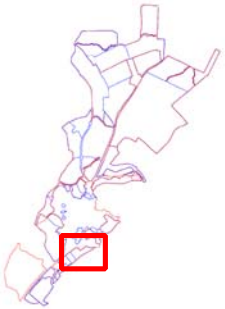
-El Plan de Sectorización determinará los SG adicionales para mantener los estándares de calidad urbana del PGOU.

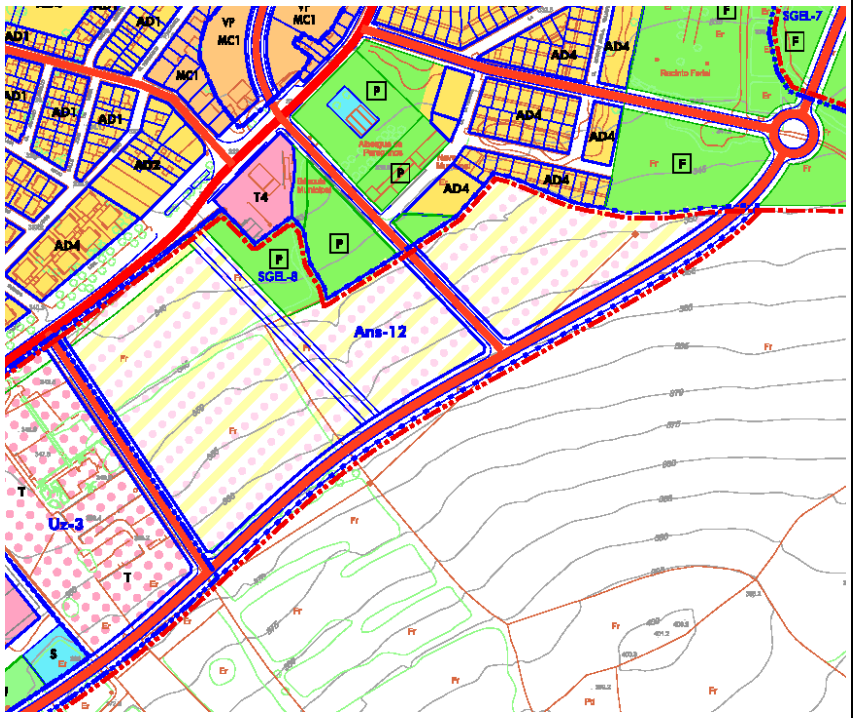
-En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural "Ruedos del Núcleo".

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

PLANEAMIENTO DESARROLLO: Plan de Sectorización y Plan Parcial	INICIATIVA REDACCIÓN:
OTROS: Proyectos de Urbanización y Reparcelación	SISTEMA ACTUACIÓN: Según PS
ORDEN DE PRIORIDAD: Según PS	PROGRAMACIÓN: Sin programación
CUOTA PARTICIP. COSTES DE S. GENERALES: Según PS	ESTIMACIÓN COSTES S. GENERALES: Según PS

ESQUEMAS DE SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y ORDENACIÓN





DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación técnica del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Castilblanco de los Arroyos (Sevilla) redactado por el Arquitecto Alfredo Linares Agüera, ha sido aprobada INICIALMENTE en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Mayo de 2013. En Castilblanco de los Arroyos, La Secretaria General. Mercedes Morales Muñoz.