



# MAIRENA DEL ALJARAFE

GERENCIA MUNICIPAL URBANISMO-MAIRENA DEL ALJARAFE
REGISTRO DE ENTRADA
11/09/2019 12:32
ENTRADA NÚMERO: 1802



Modificación Undécima - Aprobación Inicial - Septiembre 2.019

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN  
**DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN**



Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN ONCE

**MODIFICACIÓN ONCE.  
REGULACION DEL USO DE GASOLINERAS Y OTROS CAMBIOS EN LA NORMATIVA  
URBANISTICA**



**INDICE**

<b>1. Antecedentes. Objetivo de la Modificación. ....</b>	<b>1</b>
<b>2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Tipo de documento y tramitación. ....</b>	<b>2</b>
<b>3. Modificaciones a introducir en la documentación escrita del PGOU. Uso de Gasolinera. ....</b>	<b>2</b>
<b>4. Adaptacion de la normativa urbanistica del pgou a la ley 9/2014 de 9 de mayo , general de telecomunicaciones.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Otras Modificaciones a introducir en la documentación escrita del PGOU.....</b>	<b>5</b>

**Anexo . Modificaciones en la Normativa Urbanistica**

**Resumen ejecutivo:**



## 1. ANTECEDENTES. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003.

Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones del Plan General, fundamentalmente relativas a correcciones de determinaciones graficas de la planimetría, y a correcciones en el articulado de la Normativa Urbanística.

Y por ultimo se ha aprobado definitivamente por el Pleno municipal el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, cuyo contenido y alcance es el establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. De acuerdo con esta Norma el contenido de la Adaptación Parcial, solo afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General definidas en el Artículo 10 de la LOUA. Y por tanto se mantienen vigentes el resto de las determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas en el texto Refundido del Plan General y sus posteriores Innovaciones.

El objeto de la presente Modificación del Plan General es actualizar y desarrollar con mas precisión la regulación del uso de gasolineras (puntos de suministro de combustible o estaciones de servicio, conforme a la legislación sectorial específica).

El uso de gasolinera o estación de servicio se regula en el TITULO V, Regulación de Usos, Capitulo VII, Transportes y Comunicaciones, Sección III, Gasolineras y servicios auxiliares. Pag. 38, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Art.5.45.

El citado artículo establece en los casos de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable la discrecionalidad del ayuntamiento, en relación con la oportunidad o no de poder implantar este uso pormenorizado, en cualquiera de las Zonas de uso definidas en la ordenación pormenorizada.

Pero no se regulan las condiciones que puedan orientar esa decisión municipal. No es un uso característico que se defina específicamente en los planos de ordenación pormenorizada, ni tampoco se regula este uso o tipología en las condiciones específicas que regulan las Zonas de Ordenanzas. No es un uso específico o característico de ninguna zona de ordenanza. Y tampoco se regula como posible uso pormenorizado compatible, en ninguna de las zonas de Ordenanza. EL uso de gasolinera no esta suficientemente regulado.

En el caso del Suelo No Urbanizable si que se regula con mayor concepción la posible implantación de gasolineras. Se regulan vinculándolas al concepto de la legislación sectorial de carreteras, como "instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras publicas", previendo su implantación sobre las márgenes de las carreteras, y con las servidumbres y limitaciones sectoriales correspondientes, (deben ser informadas por el órgano con competencias sobre las carreteras, para definir accesos, y separaciones y su autorización). Pero además en este caso del SNU el PGOU concreta mucho más el resto de condiciones urbanísticas de la actividad al remitirse al procedimiento de Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable, común a todas las categorías o zonas en el SNU, (se entiende por tanto que el uso pormenorizado de gasolinera es uso compatible en todas las zonas del SNU), y además se regulan las condiciones de edificación, con el criterio correspondiente a cada zona en SNU, (altura, retranqueos, ocupación, etc.). Con criterio singular para el uso de gasolinera en SNU se fija además la condición de superficie de parcela mínima de 5.000 m2. El uso de gasolinera si está suficientemente regulado. Pues además de la supervisión del órgano sectorial sobre la carretera a la que se vincule la gasolinera, se establecen mecanismos urbanísticos, (procedimiento de Proyecto de Actuación en SNU), y se regula el uso como compatible, y se regulan condiciones urbanísticas.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa adicional a incorporar a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo mas objetivos posibles para evaluar la compatibilidad urbanística de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

Se debe regular y concretar, la capacidad de decisión del Ayuntamiento sobre la oportunidad de implantación de estos usos, que le confiere la actual regulación, y definir unos criterios urbanísticos claros y objetivos, que permitan la toma de decisión justificada da la concesión o no de las licencias, relativas a estos usos. (compatibilidad con las tipologías edificatorias, compatibilidad con los usos residenciales, terciarios e industriales, influencia o afecciones sobre la movilidad y la red viaria, etc.)

Por otro lado el uso de gasolineras y por tanto la actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles, se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y sus modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo. Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto. En este procedimiento se valorara la incidencia de la actividad, en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios, sobre aspectos relativos, a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre. Este procedimiento puede suponer la validación o no de la implantación de la actividad en función de las consecuencias del nivel y proporción de las posibles emisiones de gases que puedan ser nocivas para la salud de las personas en entornos próximos o inmediatos, que deberán valorarse específicamente en función de las medidas de control o correctoras que se implanten.

La actividad también deberá ser sometida posteriormente al procedimiento correspondiente para obtención de la Licencia de Actividades, en que se deberán justificar y comprobar el cumplimiento del resto de normativa sectorial de aplicación.

Por todo lo expuesto, ante la necesidad de regular con criterios más objetivos la implantación de usos de gasolineras en Suelo Urbano y Urbanizable, el Ayuntamiento de Mairena considera conveniente modificar y actualizar la regulación de la Normativa Urbanística del PGOU.

Además se han observado en los años de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, algunas indeterminaciones u omisiones en su redacción y regulación, que se considera conveniente reformar o mejorar, para hacer más coherente y eficaz su aplicación para la consecución de los objetivos de ordenación urbanística del PGOU, en la regulación de las actividades y edificaciones sometidas a licencias.. Estos ajustes afectan a artículos concretos que se desarrollan en su contenido en los apartados siguientes.

Con este motivo, se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

A tal efecto será imprescindible proceder a la innovación del PGOU, con el alcance y contenido que se desarrolla a continuación.



## **2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.**

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: “Se entiende por Revisión la alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como Modificación del mismo.

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni la clasificación del suelo, ni se modifican los Sistemas Generales. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la ordenación estructural del Plan. No se modifica la clasificación del suelo, ni se afecta a la red viaria, ni se modifica la dotación de equipamientos o espacios libres, ni la asignación de usos globales, edificabilidades o aprovechamientos, ni el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación estructural. Tampoco se modifican salvo en lo expuesto el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada, en particular los planos de Calificación Zonas y Sistemas.

Los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la nueva regulación del uso pormenorizado de gasolinera o estaciones de servicio del automóvil en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Undécima del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, con Adaptación a la LOUA, corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, y se ajustará a lo establecido en el Art. 32 “Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento”, de la LOUA, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, solicitando informe previo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo con la Legislación sectorial de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN .USO DE GASOLINERA.**

### **3.1. EL USO DE GASOLINERA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.**

La estructuración o clasificación de los distintos usos globales y pormenorizados que establece el Título V, define como usos globales el Residencial, el Industrial, el Terciario, el de Equipamiento Comunitario, el de Parques y Jardines Públicos, el de Servicios e Infraestructuras Urbanas, y el de Transporte y Comunicaciones. Las gasolineras se incluyen como uso pormenorizado dentro de este último grupo de transporte y comunicaciones, junto con la red viaria y los aparcamientos, vinculando esta actividad al servicio de la red viaria como suministro necesario para el transporte de vehículos, aunque el uso y dominio del suelo de esta actividad sea totalmente distinta al de la red viaria pública, pues estas parcelas son de titularidad y uso privado, y tienen carácter lucrativo por su contenido comercial.

Existe por tanto una dificultad en la categorización o clasificación del uso de gasolinera, por su doble concepto: como servicio vinculado a la red viaria y el transporte, y como actividad comercial privada.

En las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano se establecen las condiciones de uso para cada Zona de Ordenanza. Se define el Uso característico, (que en las distintas zonas es residencial, industrial, o terciario), y también usos compatibles.

En todas las Zonas de Uso Característico Residencial, se autorizan usos terciarios, de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales. En todas las Zonas de Uso Característico Industrial, se autorizan usos terciarios, y de equipamiento público. Y en las Zonas de Uso Característico Terciario, se autorizan usos de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales.

Pero en ninguna de las Ordenanzas del Suelo Urbano se menciona o especifica entre los usos compatibles del uso pormenorizado de gasolinera, definida en el Capítulo de Transportes y Comunicaciones del Título V.

Es necesario fijar criterios de compatibilidad más definidos y específicos para este uso singular.

### **3.2.. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS, PARA LA IMPLANTACION DE GASOLINERAS.**

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa complementaria a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

No se considera necesario modificar la estructuración de los usos globales y pormenorizados del Título V de las NU, manteniendo el uso de gasolinera, como uso pormenorizado dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones, en sus dos posibles categorías: de surtidores puntos de suministro pequeños, (con un máximo de dos tipos de combustibles en venta), y de estaciones de servicio o gasolineras más grandes, (con más de dos tipos de combustible en venta).

El cambio fundamental se produciría introduciendo este uso pormenorizado como uso compatible adicional a los citados en las NU para los distintos tipos de ordenanza de las Zonas en Suelo Urbano, en función de su compatibilidad tipológica, y de uso, con los usos y tipologías características de cada Zona de Ordenanza, y condicionando su compatibilidad además, al cumplimiento de otros requisitos adicionales, en cuanto a su accesibilidad y capacidad de maniobra interior de la parcela, para vehículos ligeros y pesados a partir el soporte de la red viaria municipal existente, y la propia capacidad interna de la parcela; y además respecto a la normativa sectorial de la actividad, en relación con posibles riesgos o molestias ambientales, sobre las fincas privadas vecinas.





Estos dos condicionantes adicionales se deberán desarrollar el primero mediante formulación de un Estudio de Tráfico y Movilidad específico, que justifique esos aspectos, y en el segundo caso con la formulación de Proyecto de Actividades, que justifique el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

En el caso del suelo urbanizable la compatibilidad del uso pormenorizado de gasolinera deberá establecerse directamente por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de desarrollo, que sustituyen en esos ámbitos a las Normas particulares de Zona en Suelo Urbano. En los supuestos de Planes Parciales ya redactados y que han establecido las condiciones de ordenación pormenorizada sin regular el uso de gasolinera, se podrán establecer criterios de compatibilidad similares por tipologías del Plan Parcial (O Zonas de Ordenanza correspondientes a esas tipologías), a los aplicados a las mismas tipologías en las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano.

### **3.3. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS DE REGULACION Y COMPATIBILIDAD DEL USO DE GASOLINERA (PUNTOS DE SUMINISTRO Y ESTACIONES DE SERVICIO) EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

#### **CRITERIOS GENERALES.**

Definición de criterios más objetivos para implantación de gasolineras en el entorno urbano, en base a dos conceptos: incidencia de la gasolinera sobre el tráfico urbano y la red viaria a la que se vincula y conecta; y compatibilidad de la tipología, instalaciones, movilidad de vehículos y edificaciones de la gasolinera con las parcelas privadas colindantes. Además el cumplimiento específico de la normativa sectorial, calificación ambiental y actividades.

Evitar la calificación prefigurada desde el planeamiento, de parcelas predestinadas o calificadas exclusivamente con este uso pormenorizado. No se puede establecer una ordenación rígida desde el planeamiento. Se debe dejar más libertad a las iniciativas de localización y oportunidad comercial de los interesados, aunque con un necesario control y dirección de la administración urbanística. Tampoco se considera operativo regular una ordenanza de Zona solo para la tipología de gasolinera. Debe incorporarse como uso compatible alternativo al característico en ciertas Zonas de Ordenanza.

**EL USO DE GASOLINERA ESTA SUFICIENTEMENTE DEFINIDO EN LA CLASIFICACION DE USOS DEL PGOU. DESARROLLO DE SU IMPLANTACION COMO USO COMPATIBLE.**

Se puede intentar definir con más precisión el uso de gasolinera en la clasificación de los Usos Globales y sus correspondientes usos pormenorizados del Título V de la Normativa. (en parte es servicio vinculado al espacio público y la red viaria, en parte es uso comercial de venta de un producto). Parece suficiente mantener el uso de gasolinera en su estructuración actual del Título V de las UN, como uso Global de Transportes y Comunicaciones, y dentro de este grupo tiene ya su definición como uso pormenorizado específico "Gasolineras", que efectivamente tiene el carácter de uso lucrativo privado. No debe en ningún caso valorarse como parte del sistema viario y de aparcamientos, (los otros usos pormenorizados de este uso global), que son de dominio y uso público, y por tanto en la ordenación urbanística del PGOU, tienen consideración de sistemas generales o locales públicos. Al estar definido este uso pormenorizado en la regulación Normativa del PGOU, lo que procede es definir criterios complementarios y objetivos, para permitir su autorización, o no, como uso compatible en las distintas Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano

**DIFERENCIAS ENTRE GASOLINERAS DE IMPLANTACION PRIVADA Y CONCURSOS DE IMPLANTACION DE INICIATIVA PUBLICA**

También existen dos posibilidades de implantación de gasolineras en el entorno urbano, que habría que diferenciar en su posible regulación.

Primero, surtidores o puntos de suministro pequeños ubicados sobre el viario público, que podrían implantarse

mediante concesiones administrativas del titular Ayuntamiento. En este caso la iniciativa de estas implantaciones sería de la propia administración municipal, definiendo posibles puntos de implantación en viarios bien jerarquizados y ocupando suelos residuales o de mayor superficie que la necesaria para mantener la continuidad y funcionalidad en las redes de circulación peatonal, o en los ensanchamientos de los acerados que se consideren convenientes. En este supuesto la selección de las posibles implantaciones se realizaría desde la propia administración municipal, a partir de un estudio específico que valorara dichas implantaciones. (Incidencia ambiental sobre parcelas privadas vecinas, incidencia sobre el tráfico, incidencia de cumplimiento de la normativa sectorial de actividades). En este supuesto la actividad de gasolinera sería una concesión administrativa, sobre el viario público, por iniciativa pública municipal.

Desde el punto de vista de la aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, hay que considerar como uso compatible en el sistema general o local viario el uso de pormenorizado de gasolinera en la versión punto de suministro, aunque no esté así específicamente definido en las Normas Urbanísticas. (Es un caso equivalente al de los quioscos de prensa o similares). Y al ser una actividad sobre suelo público es la propia administración la que ejercita su derecho a implantar una concesión municipal.

El segundo supuesto es el de implantación de gasolineras sobre parcelas privadas, considerando tanto gasolineras de la categoría, puntos de suministro, como estaciones de servicio de mayores dimensiones, (más de dos tipos de suministro), considerando este uso pormenorizado de gasolinera definido en el Título V de las Normas Urbanísticas, como Uso compatible en algunas Zonas de Ordenanza.

En este caso la iniciativa de implantación será privada, mediante solicitud de las correspondientes licencias municipales, pero para que los particulares pueden tener criterios de localización, más objetivos que los actuales es preciso identificar en que Zonas de Ordenanza pueden resultar compatibles y en cuales se deben limitar.

#### **ZONAS DE ORDENANZA EN QUE SE CONSIDERA USO COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA**

Se deben concretar por cuestiones de compatibilidad tipológica, superficie mínima de parcela, retranqueos a linderos, ocupación, alturas, etc., cuales de las Zonas de Ordenanza actuales, pueden albergar gasolineras como usos compatibles, sin generar conflicto con las parcelas colindantes de esa tipología. También adicionalmente se deben valorar las afecciones de estos usos sobre la red viaria y la movilidad, estableciendo condiciones adicionales en este sentido. Pero además hay que valorar otro criterio fundamental, que es el de las posibles molestias o riesgos que puede generar la actividad desde el punto de vista ambiental y de la salud, sobre todo y fundamentalmente por el riesgo que pueden suponer las emisiones de gases sobre la salud de las personas, y por tanto resulta aconsejable como criterio general el limitar el uso de gasolineras en las zonas de ordenanza de tipología o uso característico residencial.

#### **ORDENANZA 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO**

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas alargadas, y de muy escasa longitud de fachada. Además la red viaria es de escasa sección y capacidad, y tiene esta zona limitaciones al tráfico pesado. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. , Uso Incompatible.

#### **ORDENANZA 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL**

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas de pequeñas dimensiones superficiales, y de muy escasa longitud de fachada. Además la red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. , Uso Incompatible.

#### **ORDENANZA 3 RESIDENCIAL ENSANCHE EN MANZANA**

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, aunque con parcelas de medianas dimensiones superficiales, y con longitud de fachada suficiente para facilitar



accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos. ,

Uso Incompatible.

#### ORDENANZA 4 BLOQUE EXTENSIVO

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación aislada o en bloques sin alineación a vial, y separadas de los linderos, en parcelas de grandes dimensiones, y con longitud de fachada suficiente para facilitar accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

#### ORDENANZA 4 BLOQUE INTENSIVO

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación en bloques diferenciados alineados al viario público, sobre parcelas de medianas dimensiones, y con longitud de fachada suficiente para facilitar accesos. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

#### ORDENANZA 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación alineada a vial y entre medianeras, con parcelas de pequeñas dimensiones superficiales, y de muy escasa longitud de fachada. Además la unidad morfológica es la hilera o la agrupación de viviendas mediante un proyecto arquitectónico común. La red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

#### ORDENANZA 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación unifamiliar aislada en parcelas de grandes dimensiones, con baja ocupación y zonas ajardinadas en el espacio libre de parcela. La red viaria de estas zonas urbanas suele ser de escasa sección y capacidad. Uso característico residencial, a distancias muy próximas con riesgos de impactos.

Uso Incompatible.

#### ORDENANZA 8 INDUSTRIAL

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso industrial, tanto en edificaciones aisladas como en agrupaciones de naves adosadas, en parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas está diseñada para tráfico pesado y tiene secciones de gran capacidad. No existe riesgo por proximidad a zonas residenciales, por ser normalmente estas zonas industriales diferenciadas de las zonas residenciales.

Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m<sup>2</sup>, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m<sup>2</sup>, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

#### ORDENANZA 9 TERCIARIO INTENSIVO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso terciario, en edificaciones de volúmenes variados con ocupación común del 100% de la parcela de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m<sup>2</sup>, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m<sup>2</sup>, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

#### ORDENANZA 10 TERCIARIO EXTENSIVO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación de uso terciario, en edificaciones de volúmenes variados con ocupación parcial de la parcela con espacios libres privados y parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m<sup>2</sup>, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m<sup>2</sup>, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

#### ORDENANZA 11. CONJUNTOS RESIDENCIALES

Tipología no compatible, por ser la tipología característica la edificación en conjuntos de carácter unitario de viviendas, concebidos en un proyecto conjunto que desarrolla la ordenación conjunta de una parcela de grandes dimensiones, con espacios libres comunes en régimen de comunidad. La red viaria de estas zonas urbanas es muy dispar con distinta sección y capacidad.

Se considera uso incompatible, por la dificultad de segregación y fragmentación de la propiedad muy consolidada.

#### ORDENANZA 12 EQUIPAMIENTO PRIVADO

Tipología compatible, por ser la tipología característica la edificación en volúmenes variados con ocupación parcial de la parcela con espacios libres privados y parcelas de medianas o grandes dimensiones. La red viaria de estas zonas urbanas suele coincidir con viarios generales y tiene secciones de gran capacidad.

Se considera uso compatible, siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m<sup>2</sup>, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m<sup>2</sup>, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

#### OTRAS CONDICIONES A APLICAR PARA PODER CONSIDERAR COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA. ESTUDIO DE MOVILIDAD.

Además de las condiciones de compatibilidad tipológica de las distintas Zonas de Ordenanza, definidas en el apartado anterior, se deben establecer criterios de valoración objetivables sobre la incidencia de la implantación de gasolineras en el tráfico y el funcionamiento de la red viaria pública:

Necesidad de contar con acceso directo y de dimensiones suficientes a la red viaria pública, tanto para el acceso como para la salida, y tanto para el tráfico de vehículos de clientes privados, como de los vehículos de transporte y suministro de combustibles, de forma que las maniobras de estos vehículos no supongan alteraciones de tráfico, ocupaciones parciales de los carriles de tráfico contrarios o ocupaciones parciales de los aparcamientos públicos.

Necesidad de garantizar el acceso de entrada y salida a calles con capacidad funcional y de sección suficientes, para el volumen de tráfico que puede generar la gasolinera. En Viarios de doble sentido de circulación se deben evitar las maniobras de giro a la izquierda o otras maniobras peligrosas para la seguridad vial.

Necesidad de garantizar la movilidad interior en la parcela, tanto para los vehículos clientes privados, como para los vehículos de suministro de combustible, garantizando que la descarga de combustible se realiza íntegramente en el interior de la parcela privada, nunca desde el viario público.

Necesidad de garantizar el mantenimiento de las plazas de aparcamiento existentes en el viario público, que en parte serán ocupadas por los vados de acceso de vehículos a las parcelas. Se deberán disponer en el interior de la parcela privada, con libre acceso y uso público, el mismo número de plazas preexistentes que se alteran o suprimen. Adicionalmente se dispondrá como dotación específica del uso gasolinera, una plaza de aparcamiento más por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, o fracción adicional.

Necesidad de garantizar la continuidad y seguridad del tráfico peatonal de las aceras y recorridos peatonales preexistentes, mediante la oportuna señalización y tratamiento singularizado de los puntos de cruce de peatones y vehículos.

Para la valoración y justificación de estos criterios se exigirá, junto con la documentación del proyecto de obras sometido a licencia urbanística, la presentación de un Estudio de Movilidad, en el que queden reflejados y



cumplimentados estos criterios, u otros que puedan exigir de forma razonada los Servicios Técnicos Municipales.

OTRAS CONDICIONES A APLICAR PARA PODER CONSIDERAR COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA. ESTUDIO CALIFICACION AMBIENTAL. VALORACION DE IMPACTO SOBRE LA SALUD. LICENCIA DE ACTIVIDADES.

La actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles, se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y su s modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo.

Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto.

En este procedimiento se valorara la incidencia de la actividad, en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios, sobre aspectos relativos, a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

La actividad también deberá ser sometida posteriormente al procedimiento correspondiente para obtención de la Licencia de Actividades, en que se deberán justificar y comprobar el cumplimiento del resto de normativa sectorial de aplicación.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre.

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 10.94, 10.84, 10.103, 10,116, y 11.33.

#### **4. ADAPTACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL PGOU A LA LEY 9/2014 DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.**

Se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo.

Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, , la normativa aplicable a las obras de edificación,, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, , y su carácter de infraestructura básica de interés general .

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 3.1, 3.10, 3.11, 6.51, 6.77 y 8.10.

#### **5. OTRAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN .**

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

Su temática es variada, relativa a aspectos como cerramientos de parcela en fachadas, consideración del zaguán en vivienda bifamiliar, eliminación de la condición de parcelación de fondo mínimo en parcelas del centro histórico y ensanche, condiciones de ventilación de locales remitiendo a sus condiciones sectoriales, etc.

Se Modifican los Artículos de las Normas Urbanísticas: 5.8, 5.20, 6.32, 6.38, 6.77, 9.12, 10.10, 10.19, 10.20, 10.65, 10.68, 10.69, y 10.79.

Mairena del Aljarafe, Septiembre de 2019

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero







## CAPITULO XL. ORDENANZA Nº 8 INDUSTRIAL

### SECCION XXXIV. SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO

#### Artículo 10.84 Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación, en las condiciones siguientes:

- Terciario en todas sus clases.:
- Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Se admiten en cualquier situación.
- Estaciones de servicio. Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

## CAPITULO XLI. ORDENANZA Nº 9 TERCARIO INTENSIVO

### SECCION XXXVI. CONDICIONES DE USO

#### Artículo 10.94. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- Industrial en Categoría I
- Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público.
- Estaciones de servicio. Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)

## CAPITULO XLII. ORDENANZA Nº 10 TERCARIO EXTENSIVO

### SECCION XXXVIII CONDICIONES DE USO

#### Artículo 10.103. Usos Compatibles (Modificación Octava)

Son usos compatibles los que se señalan a continuación *para los dos niveles A, y B:*

*a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al uso terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.*

*b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público: En todas sus categorías.*

#### *c) Industrial en categoría I, en edificio exclusivo.*

*c) Estaciones de servicio. Se considera uso compatible , siempre que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)*

## CAPITULO XLIV. ORDENANZA Nº 12 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

### SECCION XLI. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 10.116. Usos Compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.28.3.

*c) Estaciones de servicio. Se considera uso compatible , siempre que la parcela no este vinculada en su titularidad y uso a otra parcela de uso residencial a la que presta servicio, y que la superficie mínima de la parcela sea superior a 200 m2, para implantación de puntos de suministro, y de 1.000 m2, para estaciones de servicio. En cualquier caso las posibles implantaciones deberán aportar estudio de tráfico justificativo de la incidencia sobre la red viaria, y estarán sometidas a los procedimientos adicionales de Calificación Ambiental y Evaluación de Impacto sobre la Salud, en función de su distancia a áreas residenciales (1000 m)*

## CAPITULO XVIII SUELO URBANIZABLE

### SECCION XLX. CONDICIONES PARTICULARES DE REGULACION DE USOS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE:

Artículo 11.33. Homogeneización de usos compatibles en las Ordenanzas Particulares de Zonas de los Planes Parciales. Regulación del uso complementario de Estaciones de Servicio.

En aquellas parcelas en las que la ordenación pormenorizada de los Planes Parciales aprobados, hayan ordenado con sus Ordenanzas Particulares correspondientes a tipologías o usos característicos , terciarios o industriales, les será de aplicación además de la regulación de usos compatibles aprobada en cada Plan parcial , la misma regulación de complementariedad de usos de gasolineras o estaciones de servicio, aplicable en las Ordenanzas de Zona correspondiente al Suelo Urbano, : Ordenanza 8 Uso Industrial, y Ordenanza 10 Uso Terciario extensivo.

**Nota: textos corregidos en verde**



## CAPITULO VIII. LICENCIAS URBANÍSTICAS

### Artículo 3.1. Actividades Sujetas a Licencias

1.- Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en la [Ley de ordenación urbanística de Andalucía, los actos relacionados en el artículo correspondiente del Reglamento de Disciplina Urbanística](#) y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, en el vuelo, o en el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos, modificación de sus linderos, establecimiento de nuevas edificaciones, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

2.- La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del TRLS cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

3. Quedan excepcionadas de la obligación de la obtención de licencia urbanística las obras o instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones electrónicas, que se ajustaran las normas y procedimientos de autorización específicos, en esta materia regulados en el Art. 34 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la Disposición adicional Octava de la ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

### Artículo 3.10. Licencias de Actividades e Instalaciones

1. La realización de los actos contemplados en el artículo 2.28 de estas Normas requerirán licencia específica, y la presentación del correspondiente proyecto técnico suscrito por el técnico competente. [Con la excepción de las obras o instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones electrónicas, que se ajustaran las normas y procedimientos de autorización específicos, en esta materia regulados en el Art. 34 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la Disposición adicional Octava de la ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.](#)

2. La concesión de licencia no podrá efectuarse sin que aquellos hayan cumplido las exigencias sectoriales que les sean de aplicación, y muy particularmente, las que se deriven de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y la Ordenanza Municipal sobre Licencias de Apertura de Establecimientos Públicos y Actividades vigente.

3. En los establecimientos industriales y en relación a la seguridad y protección contra incendios, el proyecto deberá precisar su configuración y ubicación en relación a su entorno y el nivel de riesgo intrínseco de cada sector en función de los usos propuestos, dotándolos de las protecciones activas y pasivas según la normativa de aplicación.

### Artículo 3.11 .Licencias de Ocupación

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o actividades y que encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación.

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencia o permisos o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en los casos de actividades recogidas en los apartados I y II de la Ley de Protección Ambiental.

c) [Acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, y resto de normativa aplicable a edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, \(presentación en sede electrónica del Ministerio del Boletín de la instalación y Protocolo de pruebas asociado, además de la certificación de Fin de obra cuando sea exigible\).](#)

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.- La licencia de ocupación se solicitará al ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación, en el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación vigente, no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5.- La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telefonía, agua y gas, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de las garantías.

6.- La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultará ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

### Artículo 6.51. Instalaciones de Telefonía, Radio y Televisión

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.- En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3.- En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, se acreditará el cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones, y resto de normativa aplicable a edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, ( Real Decreto Ley 1/1998 de 27 de Febrero sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y su Reglamento , RD 346/2011 de 11 de Marzo, y la Orden ITC/1644/2011 de 10 de Junio).

#### **Artículo 6.77. Instalaciones en Fachadas**

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo incorporarse e integrarse estas instalaciones en el diseño conjunto de la fachada. Queda excepcionada esta norma en el caso de instalaciones sobre edificios preexistentes, en el supuesto justificado de que no puedan alojarse en fachadas interiores o en las cubiertas.

2.-Las canalizaciones de tendidos eléctricos o de telecomunicaciones aéreos, o trenzados por fachadas, se permitirán en los supuestos en que no existan redes subterráneas o internas disponibles, o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, en cuyo caso los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

(Art.34.5 Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones).

#### **Artículo 8.10. Los Sistemas Generales**

Los Sistemas Generales definidos por el Plan General están situados tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, como en Suelo no Urbanizable.

Aparecen delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Estructura General y Orgánica así como en los Planos de Régimen y Gestión de Suelo.

Los Sistemas Generales del Plan General son:

1.- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, de transporte metropolitano, y los centros de transportes.

2.- El de espacios libres.

3.- El de equipamiento y servicios de interés público.

4.- Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes publicas de abastecimiento, saneamiento , energía eléctrica, y telecomunicaciones..

**Nota: textos corregidos en verde**





## CAPITULO II USO RESIDENCIAL

### Artículo 5.8. Definición y clases (Modificación Primera)

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

2.1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2.1.1. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.

Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos viviendas, que deben ser ambas exteriores con luz y ventilación a viario público, con accesos independientes, directamente desde la calle o desde zaguan común, y que en ningún caso podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

d) Alojamiento Colectivo

Todo edificio destinado a ser habitado por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o un régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia.

2.1.2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

b) Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

## CAPITULO IV USO TERCIARIO

### Artículo 5.20. Comercio

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos. A su vez, se entenderán específicamente incluidos en este grupo las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Las actividades comerciales serán compatibles con el uso residencial y podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de acceso y evacuación adecuadas e independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2). Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado primero de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup>.

b) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que el espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

## CAPITULO III CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

### Artículo 6.32. Regulación de las Plantas de una Edificación (Modificación Tercera)

1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.

La altura libre exigible en sótanos o semisótanos será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinte (2,20) metros.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de doce (12) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de un metro por debajo o a menos de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación con alineación obligatoria a vial o edificaciones exentas.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de



pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será indistintamente del uso a que se destine, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo siendo la altura mínima de carácter general la de dos con setenta (2,70) metros.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con setenta (2,70) metros.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para la instalación de actividades serán las que se establezcan en la disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. Las alturas libres mínimas serán salvo que aquellas establezcan otras, las siguientes. Los servicios técnicos municipales podrán autorizar alturas libres menores en una proporción del 10% , en los casos de cambios de uso y o actividad sobre locales o edificaciones preexistentes, a la entrada en vigor del PGOU.

1. Comercio:

- . Dos con setenta (2,70) metros.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

2. Industrias:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

3. Oficinas:

- . Dos con setenta (2,70) metros.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas.

4. Establecimientos hoteleros:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en planta baja.
- . Dos con setenta (2,70) metros en otras plantas salvo vestíbulos pasillos y aseos.
- . Dos con veinte (2,20) metros en vestíbulos, pasillos y aseos.

5. Espectáculos y actividades recreativas:

- . Tres con veinte (3,20) metros salvo en puntos escalonados o decorativos en que podrá bajarse a dos con ochenta (2,80) metros.

6. Salas de Bingo:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en sala de juego.
- . Dos con sesenta (2,60) metros en el resto de dependencias salvo aseos
- . Dos con veinte (2,20) metros en aseos.

7. Salones Recreativos y salones de juego:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en el 80% de la superficie accesible por el público.
- . Dos con cincuenta (2,50) metros en el resto de dependencias salvo aseos, almacenes y auxiliares.

. Dos con veinte (2,20) metros en aseos almacenes y dependencias auxiliares.

8. Parques acuáticos:

- . Dos con ochenta (2,80) metros en vestuarios y aseos.

9. Limpieza pública.

- . Cuatro metros en cuartos de basura de mercados y galerías de alimentación.

10. Locales para baterías de contadores:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros.

11. Servicios y centros de servicios sociales:

- . Dos con cincuenta (2,50) metros en dependencias habitables.

12. Centros que imparten enseñanzas artísticas:

Centro elemental de enseñanza de danza:

- Tres (3) metros en espacios de uso polivalente.
- Tres (3) metros en aulas.

Centro profesional de enseñanza de danza:

- Cuatro (4) metros en espacios de uso polivalente.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de danza:

- Diez (10) metros en teatro.
- Cuatro (4) metros en aulas.

Centro superior de enseñanza de arte dramático:

- Quince (15) metros en teatro.

3. Las alturas libres mínimas exigibles para usos residenciales serán con criterio general de dos con setenta (2,70) metros., permitiéndose en aseos baños, y pasillos alturas libres mínimas de dos con veinte (2,20) metros. En el resto de piezas habitables se podrá reducir parcialmente la altura mínima de 2,70 metros hasta un máximo total del 15% del total de la habitación.. En viviendas de tipología unifamiliar de autoconstrucción , la altura mínima podrá ser rebajada hasta un mínimo de dos con sesenta (2,60) metros.

#### **CAPITULO IV CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS**

##### **Artículo 6.38 Pieza Habitable**

(Modificación Octava)

1.- Se considerará pieza habitable todo aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, conforme a su normativa sectorial de aplicación, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.



b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones, que establezcan las Normas Generales de Edificación, o las Normas Particulares de Zona.

## CAPITULO V CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

### Artículo 6. 77. Instalaciones en Fachadas

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo incorporarse e integrarse estas instalaciones en el diseño conjunto de la fachada. Queda exceptuada esta norma en el caso de instalaciones sobre edificios preexistentes, en el supuesto justificado de que no puedan alojarse en fachadas interiores o en las cubiertas.

2.-Las canalizaciones de tendidos eléctricos o de telecomunicaciones aéreas, o trenzados por fachadas, se permitirán en los supuestos en que no existan redes subterráneas o internas disponibles, o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, en cuyo caso los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

(Art.34.5 Ley 9/2014 de 9 de Mayo General de Telecomunicaciones).

## CAPITULO III EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

### Artículo 9.12. Definición y Adecuación al Planeamiento

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en el Artículo 4.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación en situaciones b y c del citado artículo 4.6, deberá realizarse en un plazo inferior a ocho años a contar desde la aprobación del presente Plan.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

4.Se encuentran en situación de Asimilado a Fuera de Ordenación aquellas edificaciones, que hayan sido construidas de forma irregular sin autorización de la pertinente licencia o contraviniendo el contenido de las mismas, sobre las que haya transcurrido el periodo de tiempo previsto en la legislación urbanística para que la Administración pueda restaurar el orden urbanístico alterado. En estos casos los particulares podrán mantener el uso de la edificación o instalación sin poder realizar otras obras más que las de la estricta conservación y mantenimiento de la edificación, siempre que tramiten y obtengan la pertinente certificación municipal de la figura de Asimilado a Fuera de Ordenación.

## CAPITULO II. ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO

### Artículo 10.10 Condiciones de la Parcela (Modificación Sexta)

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) Fondo mínimo: no se limita

Se autorizará la agregación de parcelas, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Número máximo de parcelas agregadas será de tres.

b) Longitud máxima de lindero frontal: quince (15) metros.

En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, se aplicarán sobre una sola de las fachadas.

## CAPITULO III ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL

### Artículo 10.19 Condiciones de la Parcela

Todas las parcelas catastrales a la entrada en vigor del PGOU serán edificables con independencia de su superficie y dimensiones.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y agregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis(6) metros. Longitud máxima del lindero frontal: quince (15) metros.

b) Superficie mínima de parcela: noventa (90) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

d) Fondo mínimo: no se limita

### Artículo 10.20. Posición de la Edificación (Modificación Primera)

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre un frente de manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros o el que, en su caso, se establezca en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura. Se resolverá el tratamiento de las medianeras de las fincas vecinas.



En el caso de ser una manzana o calle con preexistencias donde se mezclan las dos situaciones descritas en el apartado 1 y 2 del presente artículo, justificadamente y previo análisis de la composición total de la fachada de la manzana, se podrán autorizar retranqueos parciales de la línea de edificación, con el objetivo final de dar continuidad a las fachadas y evitar la aparición de medianerías.

3.- Los espacios generados quedarán libres de edificación y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4.- No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces o de paso a la parcela colindante.

## CAPITULO VII ORDENANZA Nº 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

### Artículo 10.65. Posición de la Edificación (Modificación Octava)

1.- En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir o podrá retranquearse del lindero frontal según se establece para cada nivel:

- Nivel A: la edificación se dispondrá alineada a fachada ó podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, con un mínimo de tres (3) metros, pudiendo combinarse ambos criterios de forma uniforme en toda la agrupación.

- Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.

- Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de la fachada de cinco (5) metros, salvo que la línea de alineación obligatoria señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas especifiquen otra dimensión.

2.- En todas las parcelas que conformen la misma unidad morfológica, la línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales según se establece para cada nivel.

- Nivel A: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

- Niveles B, C, Y D: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

3.- La separación de la línea de edificación a fondo de parcela será igual o superior a los siguientes valores:

- Niveles A, B, y D: un mínimo de tres (3) metros. .. En los supuestos de parcelas en esquina los dos linderos que no forman fachada tendrán consideración de linderos laterales. En este supuesto la edificación podrá adosarse a los linderos, salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

En el Nivel C, no se limita. (La unidad morfológica se compone mediante el adosado de las edificaciones al lindero trasero).

4.- Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta,

y la altura máxima del cerramiento de parcela o en su defecto tres metros de altura total.

5.- En los Planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, se definen en algunos casos las líneas de alineación obligatoria, que deberán respetarse en el conjunto de la unidad morfológica cumpliendo además, el resto de condiciones de posición de este artículo.

### Artículo 10.68. Altura de la Edificación (Modificación Tercera)

1.- En los Niveles A, B, y C, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de suelo tenga su cara superior a una altura igual o superior a un (1,00) metro sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerara como rasante de planta baja la existente. En el nivel D, la edificación no podrá superar una altura de (3) tres plantas, con una altura de coronación de 10,50 m. La última planta se proyectará bajo cubierta inclinada, siendo habitables las piezas situadas bajo la misma..

2.- Sobre la última planta permitida en los Niveles A, B,, se autorizaran; castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que la altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros, y piezas habitables bajo cubierta, considerando que la altura de cornisa máxima se establece en siete (7) metros, y que la altura máxima de cumbrera será de diez con cincuenta (10,50) metros, de acuerdo con las normas generales de edificación al respecto.

3.- En cualquier caso la autorización de edificaciones por encima de la altura máxima, solo será autorizable con un diseño unitario para el conjunto de la unidad morfológica, y nunca de manera independiente para cada vivienda de la agrupación.

### Artículo 10.69 Condiciones de Estética (Modificación Tercera)

1.- El tratamiento de la composición de fachada, del volumen y de la cubierta de las distintas edificaciones tendrá un concepción unitaria dentro de cada unidad morfológica.

2.- Las obras de ampliación o reforma de edificaciones existentes, solo serán autorizables, aunque cumplan las condiciones de edificación expuestas en los artículos anteriores, si mantienen y no desvirtúan el concepto unitario de cada unidad morfológica.

3.- Los proyectos de nueva planta, de ampliación o reforma deberán incorporar documentación gráfica justificativa de la composición de volúmenes y fachadas del conjunto de la unidad morfológica.

4. Será obligatorio vallar las parcelas. Tanto los cerramientos de fachada como los de los linderos podrán ser opacos, con una altura máxima en todas sus rasantes de dos metros y medio (2,50 m). La autorización de obras de reforma sobre los cerramientos deberá regirse con los mismos criterios expuestos en el apartado 2.

## CAPITULO VIII ORDENANZA Nº 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

### Artículo 10.79. Altura de la Edificación

1.- La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete(7) metros, considerándose como planta baja los volúmenes cuyo forjado de suelo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe





el acceso al edificio., salvo en los casos de edificaciones preexistentes, en que se considerara como rasante de planta baja la existente

2.- Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida del diez por ciento (10%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez con cincuenta (10,50) metros. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta.

**Nota: textos corregidos en verde**



**RESUMEN EJECUTIVO:**



### **OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de la presente Modificación del Plan General es actualizar y desarrollar con más precisión la regulación del uso de gasolineras (puntos de suministro de combustible o estaciones de servicio, conforme a la legislación sectorial específica).

El uso de gasolinera o estación de servicio se regula en el TÍTULO V, Regulación de Usos, Capítulo VII, Transportes y Comunicaciones, Sección III, Gasolineras y servicios auxiliares. Pag 38, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Art.5.45.

El citado artículo establece en los casos de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable la discrecionalidad del ayuntamiento, en relación con la oportunidad o no de poder implantar este uso pormenorizado, en cualquiera de las Zonas de uso definidas en la ordenación pormenorizada.

Pero no se regulan las condiciones que puedan orientar esa decisión municipal. No es un uso característico que se defina específicamente en los planos de ordenación pormenorizada, ni tampoco se regula este uso o tipología en las condiciones específicas que regulan las Zonas de Ordenanzas. No es un uso específico o característico de ninguna zona de ordenanza. Y tampoco se regula como posible uso pormenorizado compatible, en ninguna de las zonas de Ordenanza. EL uso de gasolinera no está suficientemente regulado.

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa adicional a incorporar a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad urbanística de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

Por otro lado el uso de gasolineras y por tanto la actividad de estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles, se encuentra recogida en el Epígrafe 13.54 del Anexo I de la Ley 7/2007 GICA, y sus modificaciones Decreto Ley 3/2015 de 3 de Marzo. Está sometida por tanto al procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo aportarse Estudio de Calificación, analizando los aspectos de incidencia ambiental y sectorial que define el Reglamento de Calificación Ambiental, con la documentación prevista al efecto. En este procedimiento se valorará la incidencia de la actividad, en función de su maquinaria e instalaciones y tipo de servicios, sobre aspectos relativos a emisión de ruidos, olores, emisión de gases, vertidos líquidos, y posibles riesgos de la actividad, así como el control de los mismos con posibles medidas correctoras.

Además las estaciones de suministro de combustible, si se encuentran a una distancia inferior a 1.000 m de zonas residenciales, (supuesto de implantación en la mayoría de las Zonas de Ordenanza Residencial y también en muchos casos de las Ordenanzas de Zona de tipologías productivas), precisa de documento de Valoración de Impacto sobre la Salud, debiéndose aportar Informe de Evaluación de Impacto sobre la salud, conforme al decreto 169/2014 de 9 de Diciembre. Este procedimiento puede suponer la validación o no de la implantación de la actividad en función de las consecuencias del nivel y proporción de las posibles emisiones de gases que puedan ser nocivas para la salud de las personas en entornos próximos o inmediatos, que deberán valorarse específicamente en función de las medidas de control o correctoras que se implanten.

Por todo lo expuesto, ante la necesidad de regular con criterios más objetivos la implantación de usos de gasolineras en Suelo Urbano y Urbanizable, el Ayuntamiento de Mairena considera conveniente modificar y actualizar la regulación de la Normativa Urbanística del PGOU.

Además se han observado en los años de aplicación de las Normas Urbanísticas del PGOU, algunas indeterminaciones u omisiones en su redacción y regulación, que se considera conveniente reformar o mejorar, para hacer más coherente y eficaz su aplicación para la consecución de los objetivos de ordenación urbanística del PGOU, en la regulación de las actividades y edificaciones sometidas a licencias. Estos ajustes afectan a artículos concretos que se desarrollan en su contenido en los apartados siguientes.

Con este motivo, se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme al Disposición Transitoria

Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

A tal efecto será imprescindible proceder a la innovación del PGOU, con el alcance y contenido que se desarrolla a continuación.



## **MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN”.**

### **3.1. EL USO DE GASOLINERA EN LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU.**

La estructuración o clasificación de los distintos usos globales y pormenorizados que establece el Título V, define como usos globales el Residencial, el Industrial, el Terciario, el de Equipamiento Comunitario, el de Parques y Jardines Públicos, el de Servicios e Infraestructuras Urbanas, y el de Transporte y Comunicaciones. Las gasolineras se incluyen como uso pormenorizado dentro de este último grupo de transporte y comunicaciones, junto con la red viaria y los aparcamientos, vinculando esta actividad al servicio de la red viaria como suministro necesario para el transporte de vehículos, aunque el uso y dominio del suelo de esta actividad sea totalmente distinta al de la red viaria pública, pues estas parcelas son de titularidad y uso privado, y tienen carácter lucrativo por su contenido comercial.

Existe por tanto una dificultad en la categorización o clasificación del uso de gasolinera, por su doble concepto: como servicio vinculado a la red viaria y el transporte, y como actividad comercial privada.

En las Normas Particulares de las Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano se establecen las condiciones de uso para cada Zona de Ordenanza. Se define el Uso característico, (que en las distintas zonas es residencial, industrial, o terciario), y también usos compatibles.

En todas las Zonas de Uso Característico Residencial, se autorizan usos terciarios, de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales. En todas las Zonas de Uso Característico Industrial, se autorizan usos terciarios, y de equipamiento público. Y en las Zonas de Uso Característico Terciario, se autorizan usos de equipamiento público y privado y limitadamente los usos industriales.

Pero en ninguna de las Ordenanzas del Suelo Urbano se menciona o especifica entre los usos compatibles del uso pormenorizado de gasolinera, definida en el Capítulo de Transportes y Comunicaciones del Título V.

Es necesario fijar criterios de compatibilidad más definidos y específicos para este uso singular.

### **3.2.. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS TECNICOS COMPLEMENTARIOS A LAS NORMAS URBANISTICAS, PARA LA IMPLANTACION DE GASOLINERAS.**

Se considera por tanto necesario desarrollar unos criterios técnicos como normativa complementaria a las Normas Urbanísticas, que establezca criterios lo más objetivos posibles para evaluar la compatibilidad de esta actividad, respecto a los usos pormenorizados, las tipologías, y la red viaria, definidas en el Plan General, en las distintas situaciones del suelo urbano y el suelo urbanizable.

No se considera necesario modificar la estructuración de los usos globales y pormenorizados del Título V de las NU, manteniendo el uso de gasolinera, como uso pormenorizado dentro del uso global de Transporte y Comunicaciones, en sus dos posibles categorías: de surtidores puntos de suministro pequeños, (con un máximo de dos tipos de combustibles en venta), y de estaciones de servicio o gasolineras más grandes, (con más de dos tipos de combustible en venta).

El cambio fundamental se produciría introduciendo este uso pormenorizado como uso compatible adicional a los citados en las NU para los distintos tipos de ordenanza de las Zonas en Suelo Urbano, en función de su compatibilidad tipológica, y de uso, con los usos y tipologías características de cada Zona de Ordenanza, y condicionando su compatibilidad además, al cumplimiento de otros requisitos adicionales, en cuanto a su accesibilidad y capacidad de maniobra interior de la parcela, para vehículos ligeros y pesados a partir el soporte de la red viaria municipal existente, y la propia capacidad interna de la parcela; y además respecto a la normativa sectorial de la actividad, en relación con posibles riesgos o molestias ambientales, sobre las fincas privadas vecinas.

Estos dos condicionantes adicionales se deberán desarrollar el primero mediante formulación de un Estudio de Tráfico y Movilidad específico, que justifique esos aspectos, y en el segundo caso con la formulación de Proyecto de Actividades, que justifique el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

En el caso del suelo urbanizable la compatibilidad del uso pormenorizado de gasolinera deberá establecerse directamente por las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de desarrollo, que sustituyen en esos ámbitos a las Normas particulares de Zona en Suelo Urbano. En los supuestos de Planes Parciales ya redactados y que han establecido las condiciones de ordenación pormenorizada sin regular el uso de gasolinera, se podrán establecer criterios de compatibilidad similares por tipologías del Plan Parcial (O Zonas de Ordenanza correspondientes a esas tipologías), a los aplicados a las mismas tipologías en las Ordenanzas de Zona del Suelo Urbano.

### **3.3. ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS DE REGULACION Y COMPATIBILIDAD DEL USO DE GASOLINERA (PUNTOS DE SUMINISTRO Y ESTACIONES DE SERVICIO) EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

#### **CRITERIOS GENERALES.**

Definición de criterios más objetivos para implantación de gasolineras en el entorno urbano, en base a dos conceptos: incidencia de la gasolinera sobre el tráfico urbano y la red viaria a la que se vincula y conecta; y compatibilidad de la tipología, instalaciones, movilidad de vehículos y edificaciones de la gasolinera con las parcelas privadas colindantes. Además el cumplimiento específico de la normativa sectorial, calificación ambiental y actividades.

Evitar la calificación prefigurada desde el planeamiento, de parcelas predestinadas o calificadas exclusivamente con este uso pormenorizado. No se puede establecer una ordenación rígida desde el planeamiento. Se debe dejar más libertad a las iniciativas de localización y oportunidad comercial de los interesados, aunque con un necesario control y dirección de la administración urbanística. Tampoco se considera operativo regular una ordenanza de Zona solo para la tipología de gasolinera. Debe incorporarse como uso compatible alternativo al característico en ciertas Zonas de Ordenanza.

**EL USO DE GASOLINERA ESTA SUFICIENTEMENTE DEFINIDO EN LA CLASIFICACION DE USOS DEL PGOU. DESARROLLO DE SU IMPLANTACION COMO USO COMPATIBLE.**

Se puede intentar definir con más precisión el uso de gasolinera en la clasificación de los Usos Globales y sus correspondientes usos pormenorizados del Título V de la Normativa. (en parte es servicio vinculado al espacio público y la red viaria, en parte es uso comercial de venta de un producto). Parece suficiente mantener el uso de gasolinera en su estructuración actual del Título V de las UN, como uso Global de Transportes y Comunicaciones, y dentro de este grupo tiene ya su definición como uso pormenorizado específico “Gasolineras”, que efectivamente tiene el carácter de uso lucrativo privado. No debe en ningún caso valorarse como parte del sistema viario y de aparcamientos, (los otros usos pormenorizados de este uso global), que son de dominio y uso público, y por tanto en la ordenación urbanística del PGOU, tienen consideración de sistemas generales o locales públicos. Al estar definido este uso pormenorizado en la regulación Normativa del PGOU, lo que procede es definir criterios complementarios y objetivos, para permitir su autorización, o no, como uso compatible en las distintas Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano

#### **ZONAS DE ORDENANZA EN QUE SE CONSIDERA USO COMPATIBLE EL USO DE GASOLINERA**

Se deben concretar por cuestiones de compatibilidad tipológica, superficie mínima de parcela, retranqueos a linderos, ocupación, alturas, etc., cuales de las Zonas de Ordenanza actuales, pueden albergar gasolineras como usos compatibles, sin generar conflicto con las parcelas colindantes de esa tipología. También adicionalmente se deben valorar las afecciones de estos usos sobre la red viaria y la movilidad, estableciendo condiciones adicionales en este sentido. Pero además hay que valorar otro criterio fundamental, que es el de las posibles molestias o riesgos





que puede generar la actividad desde el punto de vista ambiental y de la salud, sobre todo y fundamentalmente por el riesgo que pueden suponer las emisiones de gases sobre la salud de las personas, y por tanto resulta aconsejable como criterio general el limitar el uso de gasolineras en las zonas de ordenanza de tipología o uso característico residencial.

Como consecuencia de las valoraciones expuestas se Modifica la Regulación de Usos Compatibles en las Zonas de Ordenanza siguientes para que se incorpore el uso de gasolinera con ciertas limitaciones en cuanto a superficie de parcela y accesibilidad a la red viaria, estando sometidos esos usos adicionalmente a los procedimientos de Calificación Ambiental y de Valoración de Impacto sobre la Salud:

ORDENANZA 8 INDUSTRIAL

ORDENANZA 9 TERCIARIO INTENSIVO

ORDENANZA 10 TERCIARIO EXTENSIVO

ORDENANZA 12 EQUIPAMIENTO PRIVADO

No se modifican el resto de Ordenanzas de Zona en las que el uso característico es el residencial, que se considera en base a los criterios expuestos como incompatible.

#### **CAMBIOS EN LA REGULACIÓN NORMATIVA RELATIVOS A LA APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES..**

Se incorporan en el presente documento las modificaciones necesarias para adaptarse a lo establecido en los Artículos 34 y 35 de la Ley General de Telecomunicaciones, conforme a la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 9/2014 de 9 de Mayo. Estos cambios afectan a la redacción de varios artículos, que hacen referencia a la obligación de obtención de licencias, la normativa aplicable a las obras de edificación, las limitaciones para realizar despliegues aéreos en fachadas, y su carácter de infraestructura básica de interés general.

#### **OTRAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL PLAN.**

Además se incorporan en el presente documento otras modificaciones de menor alcance sobre diversos Artículos de la Normativa Urbanística, que requieren mejoras o aclaraciones en su redacción, a fin de hacer más coherente la aplicación de las mismas, conforme a la experiencia acumulada en estos años por el Servicio Técnico de Licencias.

Su temática es variada, relativa a aspectos como cerramientos de parcela en fachadas, consideración del zaguán en vivienda bifamiliar, eliminación de la condición de parcelación de fondo mínimo en parcelas del centro histórico y ensanche, condiciones de ventilación de locales remitiendo a sus condiciones sectoriales, etc.

Mairena del Aljarafe, Septiembre de 2019

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero