



Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**NORMAS URBANISTICAS**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**INDICE**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**

<b>NORMAS URBANISTICAS .....</b>	<b>1</b>
<b>TITULO 1. NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN .....</b>	<b>2</b>
Artículo 1.1. Naturaleza y Ambito .....	2
Artículo 1.2. Marco Legislativo .....	2
Artículo 1.3. Efectos .....	2
Artículo 1.4. Vigencia.....	2
Artículo 1.5. Revisión del Plan General .....	2
Artículo 1.6. Revisión del Programa de Actuación .....	2
Artículo 1.7. Modificaciones del Plan General.....	3
<b>CAPITULO II CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN .....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.8. Contenido y Valor Relativo de la Documentación del Plan General .....	3
Artículo 1.9. Interpretación del Plan .....	3
<b>CAPITULO III PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>4</b>
Artículo 1.10. Consulta Directa .....	4
Artículo 1.11. Consultas Técnicas .....	4
Artículo 1.12. Informes Urbanísticos .....	4
<b>TITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>6</b>
Artículo 2.1. Órganos Actuantes.....	6
Artículo 2.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General .....	6
Artículo 2.3. Instrumentos de Actuación Urbanística .....	6
<b>CAPITULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>6</b>
Artículo 2.4. Planes Parciales.....	6
Artículo 2.5. Planes Especiales .....	7
Artículo 2.6. Estudios de Detalle .....	7
Artículo 2.7. Normas Complementarias.....	7
<b>CAPITULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....</b>	<b>8</b>
Artículo 2.8. Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística .....	8
Artículo 2.9. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación .....	8
Artículo 2.10. Definición y Clases.....	8
Artículo 2.11. Instrumentos de Gestión Integrada .....	8
Artículo 2.12. Sistema de Actuación.....	8
Artículo 2.13. Sistema de Compensación .....	8
Artículo 2.14. Sistema de Cooperación .....	8
Artículo 2.15. Sistema de Expropiación.....	9
Artículo 2.16. Instrumentos de Gestión Simple .....	9
Artículo 2.17. Reparcelación .....	9
Artículo 2.18. Expropiación.....	9
<b>CAPITULO IV CAPITULO 4. -INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>SECCIÓN I PROYECTOS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>10</b>
Artículo 2.19. Proyectos de Urbanización. Definición, Clases y Características Generales .....	10
Artículo 2.20. Contenido de los Proyectos de Urbanización.....	10
Artículo 2.21. Aprobación .....	10
<b>SECCIÓN II PROYECTOS DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>10</b>
Artículo 2.22. Clases de Obras de Edificación .....	10
Artículo 2.23. Obras en los Edificios Existentes .....	10
Artículo 2.24. Obras de Nueva Planta .....	11
Artículo 2.25. Condiciones de los Proyectos de Edificación de Obra Mayor .....	11
<b>SECCIÓN III OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>11</b>
Artículo 2.26. Proyectos de Parcelación. Definición y Clases .....	11
Artículo 2.27. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y Clases.....	11



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 2.28.	Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.....	12
<b>TITULO 3.</b>	<b>INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PARTICULARES.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>13</b>
Artículo 3.1.	Actividades Sujetas a Licencias.....	14
Artículo 3.2.	Obligaciones de los Solicitantes.....	14
Artículo 3.3.	Procedimiento para la Obtención de Licencia.....	14
Artículo 3.4.	Licencias de Parcelación.....	14
Artículo 3.5.	Licencias de Obras de Urbanización.....	14
Artículo 3.6.	Licencias de Obras de Edificación de Obra Mayor.....	15
Artículo 3.7.	Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras.....	15
Artículo 3.8.	Obras Realizadas sin Licencia y Orden de Ejecución, o sin Ajustarse a las Condiciones de las Mismas.....	15
Artículo 3.9.	Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.....	15
Artículo 3.10.	Licencias de Actividades e Instalaciones.....	15
Artículo 3.11.	Licencias de Ocupación.....	16
Artículo 3.12.	Licencias de Obra Menor.....	16
<b>CAPITULO II</b>	<b>CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....</b>	<b>17</b>
Artículo 3.13.	Actuaciones Previas.....	17
Artículo 3.14.	Ejecución de las Obras.....	17
Artículo 3.15.	Acopio de Escombros y Materiales.....	17
Artículo 3.16.	Conclusión de las Obras o Instalaciones.....	17
Artículo 3.17.	Recepción de las Obras de Urbanización.....	17
<b>CAPITULO III</b>	<b>CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....</b>	<b>18</b>
Artículo 3.18.	Deberes de Conservación.....	18
Artículo 3.19.	Contenido del Deber de Conservación de Urbanizaciones.....	18
Artículo 3.20.	Contenido del deber de Conservación de Solares.....	18
Artículo 3.21.	Contenido del deber de Conservación de Edificaciones.....	18
Artículo 3.22.	Ordenes de Ejecución para la Conservación.....	18
<b>CAPITULO IV</b>	<b>ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....</b>	<b>19</b>
Artículo 3.23.	Procedencia de la Declaración.....	19
Artículo 3.24.	Daños no Reparables.....	19
Artículo 3.25.	Obras de Reparación.....	19
Artículo 3.26.	Declaración de Ruina.....	19
<b>TITULO 4.</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.....</b>	<b>21</b>
Artículo 4.1.	Clasificación del Suelo.....	21
Artículo 4.2.	Suelo de Sistemas Generales.....	21
Artículo 4.3.	División del Suelo en razón de su Calificación Urbanística.....	21
Artículo 4.4.	División del Suelo en razón de su Ordenación Detallada.....	21
Artículo 4.5.	División del Suelo en razón de la Gestión Urbanística.....	21
<b>CAPITULO II</b>	<b>INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.....</b>	<b>22</b>
Artículo 4.6.	Situaciones fuera de Ordenación.....	22
<b>CAPITULO III</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>23</b>
Artículo 4.7.	Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.....	23
Artículo 4.8.	Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.....	23
Artículo 4.9.	Regulación Detallada del Uso del Suelo.....	23
Artículo 4.10.	Vinculación del Destino de los Terrenos de Cesión Obligatoria.....	23
<b>TITULO 5.</b>	<b>REGULACIÓN DE USOS.....</b>	<b>24</b>
<b>CAPITULO I</b>	<b>CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>25</b>
Artículo 5.1.	Definición.....	25
Artículo 5.2.	Tipos de Usos.....	25
Artículo 5.3.	Regulación de los usos.....	25
Artículo 5.4.	Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.....	25
Artículo 5.5.	Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.....	26
Artículo 5.6.	Clases de usos.....	26
Artículo 5.7.	Simultaneidad de usos.....	26
<b>CAPITULO II</b>	<b>USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>27</b>
Artículo 5.8.	Definición y clases.....	27
<b>CAPITULO III</b>	<b>USO INDUSTRIAL.....</b>	<b>28</b>
Artículo 5.9.	Definición y clases.....	28
Artículo 5.10.	Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad Artículo 5.11. Categorías de.....	28
Artículo 5.11.	Industrias compatibles con la zonificación residencial.....	28
Artículo 5.12.	Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial (segunda categoría).....	29
Artículo 5.13.	Industrias que requieren zonificación industrial específica.....	29
Artículo 5.14.	Industrias incompatibles con el medio urbano.....	29
Artículo 5.15.	Regulación del uso industrial.....	30
Artículo 5.16.	Vertidos industriales.....	30
Artículo 5.17.	Niveles de industria.....	30
<b>CAPITULO IV</b>	<b>USO TERCARIO.....</b>	<b>30</b>
Artículo 5.18.	Definición y clases.....	30
Artículo 5.19.	Hospedaje.....	30
Artículo 5.20.	Comercio.....	31
Artículo 5.21.	Gran superficie comercial o centro comercial.....	31
Artículo 5.22.	Instalación de grandes superficies comerciales.....	31
Artículo 5.23.	Tramitación de grandes superficies comerciales.....	31
Artículo 5.24.	Oficinas.....	32
Artículo 5.25.	Recreativo.....	32
Artículo 5.26.	Hostelería.....	32
<b>CAPITULO V</b>	<b>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....</b>	<b>33</b>
Artículo 5.27.	Definición y clases.....	33
<b>CAPITULO VI</b>	<b>PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.....</b>	<b>34</b>
Artículo 5.28.	Definición y clases.....	34
Artículo 5.29.	Condiciones de aplicación.....	34
Artículo 5.30.	Parques urbanos y jardines.....	34
Artículo 5.31.	Ordenación de espacios libres y jardines.....	34
Artículo 5.32.	Servidumbres.....	35
<b>CAPITULO VII</b>	<b>TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.....</b>	<b>35</b>
Artículo 5.33.	Definición y clases.....	35
Artículo 5.34.	Condiciones de aplicación.....	35
<b>SECCIÓN I</b>	<b>RED VIARIA.....</b>	<b>35</b>
Artículo 5.35.	Clasificación de la Red Viaria.....	35
Artículo 5.36.	Condiciones de desarrollo de la red viaria.....	36
Artículo 5.37.	Condiciones específicas de las vías públicas.....	36
Artículo 5.38.	Regulación de caminos.....	36
Artículo 5.39.	Vías pecuarias.....	36
Artículo 5.40.	Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.....	36
<b>SECCIÓN II</b>	<b>APARCAMIENTOS.....</b>	<b>37</b>
Artículo 5.41.	Definición.....	37
Artículo 5.42.	Condiciones de aplicación.....	37
Artículo 5.43.	Reservas de espacios para aparcamientos.....	37
Artículo 5.44.	Reservas de aparcamiento por usos.....	37
<b>SECCIÓN III</b>	<b>GASOLINERAS Y SERVICIOS AUXILIARES.....</b>	<b>38</b>
Artículo 5.45.	Definición.....	38
<b>SECCIÓN IV</b>	<b>PLATAFORMA RESERVADA PARA EL TRANSPORTE METROPOLITANO.....</b>	<b>38</b>
Artículo 5.46.	Definición.....	38
<b>CAPITULO VIII</b>	<b>servicios técnicos e infraestructuras urbanas.....</b>	<b>38</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 5.47.	Definición .....	38	Artículo 6.39.	Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano.....	48
Artículo 5.48.	Localización .....	38	Artículo 6.40.	Condiciones de Iluminación y Ventilación .....	48
Artículo 5.49.	Centrales de telefonía.....	38	<b>SECCIÓN III</b>	<b>CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>48</b>
Artículo 5.50.	Líneas aéreas de Alta Tensión .....	38	Artículo 6.41.	Patios de Luces .....	48
Artículo 5.51.	Servidumbres.....	39	Artículo 6.42.	Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos .....	48
<b>TITULO 6.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>40</b>	Artículo 6.43.	Dimensiones de los Patios de luces Cerrados .....	48
<b>CAPITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>41</b>	Artículo 6.44.	Cubrición de Patios .....	49
Artículo 6.1.	Aplicación y Definición .....	41	<b>SECCIÓN IV</b>	<b>condiciones de las dotaciones y servicios.....</b>	<b>49</b>
Artículo 6.2.	Clases de Condiciones .....	41	Artículo 6.45.	Dotación de Agua.....	49
<b>CAPITULO II</b>	<b>CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....</b>	<b>41</b>	Artículo 6.46.	Red de Saneamiento.....	49
Artículo 6.3.	Parcela .....	41	Artículo 6.47.	Dotación de Energía Eléctrica.....	49
Artículo 6.4.	Superficie de Parcela.....	41	Artículo 6.48.	Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases .....	49
Artículo 6.5.	Parcela Mínima .....	41	Artículo 6.49.	Evacuación de Residuos Sólidos .....	50
Artículo 6.6.	Relación entre Edificación y Parcela.....	41	Artículo 6.50.	Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire .....	50
Artículo 6.7.	Linderos .....	41	Artículo 6.51.	Instalaciones de Telefonía, Radio y Televisión .....	50
Artículo 6.8.	Alineaciones.....	42	Artículo 6.52.	Servicios Postales .....	51
Artículo 6.9.	Rasantes.....	42	Artículo 6.53.	Aparatos Elevadores .....	51
Artículo 6.10.	Solar y Parcela Edificable .....	42	Artículo 6.54.	Control de Ruidos y Vibraciones .....	51
Artículo 6.11.	Segregación y Agregación de Parcelas .....	42	<b>SECCIÓN V</b>	<b>CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>51</b>
<b>CAPITULO III</b>	<b>CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN Y APROVECHAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES .....</b>	<b>43</b>	Artículo 6.55.	Protección Contra Incendios .....	51
<b>SECCIÓN I</b>	<b>SECCIÓN 1ª - CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA .....</b>	<b>43</b>	Artículo 6.56.	Protección Contra el Rayo .....	51
Artículo 6.12.	Posición de la Edificación Respecto a la Parcela .....	43	Artículo 6.57.	Protección en Antepechos y Barandillas .....	51
Artículo 6.13.	Posición de la Edificación Respecto a la Alineación.....	43	Artículo 6.58.	Puesta a Tierra.....	51
Artículo 6.14.	Retranqueo o Separación a Linderos .....	43	Artículo 6.59.	Señalización de Edificios .....	51
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....</b>	<b>43</b>	Artículo 6.60.	Accesos y Circulaciones Interiores.....	51
Artículo 6.15.	Superficie Ocupable.....	43	Artículo 6.61.	Escaleras.....	52
Artículo 6.16.	Ocupación o Superficie Ocupada .....	43	Artículo 6.62.	Rampas .....	52
Artículo 6.17.	Coefficiente de Ocupación .....	43	Artículo 6.63.	Supresión de Barreras Arquitectónicas.....	52
Artículo 6.18.	Superficie Libre de Parcela.....	43	<b>SECCIÓN VI</b>	<b>CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>52</b>
Artículo 6.19.	Fondo Edificable .....	44	Artículo 6.64.	Dotación de Aparcamiento .....	52
<b>SECCIÓN III</b>	<b>CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS .....</b>	<b>44</b>	Artículo 6.65.	Soluciones para la Dotación de Aparcamiento .....	52
Artículo 6.20.	Superficie Edificada por Planta .....	44	Artículo 6.66.	Plaza de Aparcamiento .....	52
Artículo 6.21.	Superficie Edificada Total .....	44	Artículo 6.67.	Accesos a los Garajes.....	52
Artículo 6.22.	Superficie Útil .....	44	Artículo 6.68.	Altura Libre de Piso.....	53
Artículo 6.23.	Superficie Edificable .....	44	Artículo 6.69.	Condiciones Constructivas.....	53
Artículo 6.24.	Coefficiente de Edificabilidad.....	44	Artículo 6.70.	Aparcamiento en los Espacios Libres Privados .....	53
<b>SECCIÓN IV</b>	<b>CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>44</b>	<b>CAPITULO V</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.....</b>	<b>54</b>
Artículo 6.25.	Altura de la Edificación .....	44	Artículo 6.71.	Definición .....	54
Artículo 6.26.	Medición de la Altura en Unidades Métricas .....	44	Artículo 6.72.	Aplicación .....	54
Artículo 6.27.	Medición de la Altura en Número de Plantas.....	45	Artículo 6.73.	Salvaguarda de la Estética Urbana .....	54
Artículo 6.28.	Criterios para el Establecimiento de la Altura Máxima.....	45	Artículo 6.74.	Fachadas.....	54
Artículo 6.29.	Altura Máxima y Mínima.....	45	Artículo 6.75.	Medianeras .....	54
Artículo 6.30.	Construcciones por Encima de la Altura Máxima.....	45	Artículo 6.76.	Modificación de las Fachadas .....	54
Artículo 6.31.	Altura de Piso y Altura Libre.....	45	Artículo 6.77.	Instalaciones en Fachadas.....	54
Artículo 6.32.	Regulación de las Plantas de una Edificación .....	45	Artículo 6.78.	Cornisas y Aleros .....	54
Artículo 6.33.	Regulación de los Entrantes en Fachada .....	46	Artículo 6.79.	Marquesinas.....	54
Artículo 6.34.	Regulación de los Cuerpos Salientes en Fachada .....	46	Artículo 6.80.	Portadas, Escaparates y Elementos Decorativos .....	55
<b>CAPITULO IV</b>	<b>CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>47</b>	Artículo 6.81.	Toldos .....	55
<b>SECCIÓN I</b>	<b>condiciones de calidad.....</b>	<b>47</b>	Artículo 6.82.	Rótulos Publicitarios en Fachadas .....	55
Artículo 6.35.	Calidad de las Construcciones.....	47	Artículo 6.83.	Cerramientos de Solares y Terrenos.....	55
Artículo 6.36.	Aislamiento Térmico .....	47	Artículo 6.84.	Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada .....	55
Artículo 6.37.	Aislamiento Acústico .....	47	Artículo 6.85.	Cerramientos Provisionales en Locales Comerciales .....	55
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....</b>	<b>47</b>	<b>TITULO 7.</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>57</b>
Artículo 6.38.	Pieza Habitable.....	47	<b>CAPITULO I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>58</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

<b>SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	58
Artículo 7.1. Aplicación.....	58
Artículo 7.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.....	58
Artículo 7.3. Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.....	58
<b>SECCIÓN II LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO</b> .....	58
Artículo 7.4. Dimensiones y Características de las Aceras para Peatones.....	58
Artículo 7.5. Condiciones de Diseño del Viario.....	58
Artículo 7.6. Pavimentación de las Vías Públicas.....	58
Artículo 7.7. Estacionamiento en Vía Pública.....	59
<b>SECCIÓN III LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES</b> .....	59
Artículo 7.8. Urbanización.....	59
<b>SECCIÓN IV INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS</b> .....	59
Artículo 7.9. El Dimensionamiento de Redes.....	59
Artículo 7.10. Red de Abastecimiento.....	59
Artículo 7.11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.....	59
Artículo 7.12. Condiciones de Potabilidad.....	59
Artículo 7.13. Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.....	59
Artículo 7.14. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.....	59
Artículo 7.15. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.....	60
Artículo 7.16. Disposiciones Generales para otras Conducciones.....	60
Artículo 7.17. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.....	60
Artículo 7.18. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.....	60
Artículo 7.19. Alumbrado.....	60
<b>TÍTULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS</b> .....	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>65</b>
Artículo 8.1. La Red de Sistemas y sus Clases.....	65
Artículo 8.2. Condiciones de Uso y Edificación.....	65
Artículo 8.3. Programación.....	65
Artículo 8.4. Definiciones.....	65
Artículo 8.5. Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Pública.....	65
Artículo 8.6. Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Privada.....	65
<b>CAPÍTULO II SISTEMAS LOCALES</b> .....	<b>66</b>
Artículo 8.7. Elementos de los Sistemas Locales.....	66
Artículo 8.8. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales de Titularidad Pública.....	66
Artículo 8.9. Gestión de Suelo de Sistemas Locales de Titularidad Privada.....	66
<b>CAPÍTULO III SISTEMAS GENERALES</b> .....	<b>66</b>
Artículo 8.10. Los Sistemas Generales.....	66
Artículo 8.11. Regulación de los Sistemas Generales.....	66
Artículo 8.12. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.....	66
Artículo 8.13. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Excesos de Aprovechamiento.....	67
Artículo 8.14. Derechos y Obligaciones de los Propietarios.....	67
Artículo 8.15. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable.....	67
Artículo 8.16. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.....	67
Artículo 8.17. Adjudicación de Terrenos.....	67
Artículo 8.18. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.....	67
<b>TÍTULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO</b> .....	<b>68</b>
<b>CAPÍTULO I DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN</b> .....	<b>69</b>
Artículo 9.1. Definición y Delimitación.....	69
Artículo 9.2. Régimen Urbanístico.....	69
Artículo 9.3. Facultades y Derechos de los Propietarios.....	69
Artículo 9.4. Deberes y Cargas de los Propietarios.....	69
Artículo 9.5. Régimen de las Unidades de Ejecución.....	70
Artículo 9.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación.....	70
Artículo 9.7. Edificación Previa a la Condición de Solar.....	70
<b>CAPÍTULO II GESTIÓN DE SUELO URBANO</b> .....	<b>71</b>
Artículo 9.8. Gestión de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano no consolidado.....	71
Artículo 9.9. Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbano.....	71
Artículo 9.10. Ejecución de Obras de Urbanización.....	72
Artículo 9.11. Pago de los Gastos de Urbanización.....	72
<b>CAPÍTULO III EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>72</b>
Artículo 9.12. Definición y Adecuación al Planeamiento.....	73
Artículo 9.13. Obras en Edificaciones Fuera de Ordenación.....	73
<b>TÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO</b> .....	<b>76</b>
<b>CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES</b> .....	<b>76</b>
Artículo 10.1. Definición.....	77
Artículo 10.2. Aplicación.....	77
Artículo 10.3. Alteración de las Condiciones Particulares.....	77
Artículo 10.4. Clases de Áreas.....	77
Artículo 10.5. Alineaciones y Rasantes.....	77
Artículo 10.6. División del Área de Ordenación.....	77
<b>CAPÍTULO II ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO</b> .....	<b>78</b>
Artículo 10.7. Ámbito y Tipología.....	78
<b>SECCIÓN I CONDICIONES DE USO</b> .....	<b>78</b>
Artículo 10.8. Uso Característico.....	78
Artículo 10.9. Uso Compatibles.....	78
<b>SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>78</b>
Artículo 10.10. Condiciones de la Parcela.....	78
Artículo 10.11. Posición de la Edificación.....	78
Artículo 10.12. Ocupación de la Parcela.....	78
Artículo 10.13. Altura de la Edificación.....	79
Artículo 10.14. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.....	79
Artículo 10.15. Condiciones Estéticas de las Fachadas.....	79
<b>CAPÍTULO III ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL</b> .....	<b>80</b>
Artículo 10.16. Ámbito y Tipología.....	80
<b>SECCIÓN I CONDICIONES DE USO</b> .....	<b>80</b>
Artículo 10.17. Usos Característico.....	80
Artículo 10.18. Usos Compatibles.....	80
<b>SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>80</b>
Artículo 10.19. Condiciones de la Parcela.....	80
Artículo 10.20. Posición de la Edificación.....	80
Artículo 10.21. Ocupación de la Parcela.....	80
Artículo 10.22. Altura de la Edificación.....	81
Artículo 10.23. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.....	81
Artículo 10.24. Condiciones Estéticas de las Fachadas.....	81
<b>CAPÍTULO IV ORDENANZA Nº 3 RESIDENCIAL ENSANCHE EN MANZANA</b> .....	<b>81</b>
Artículo 10.25. Ámbito y tipología.....	81
<b>SECCIÓN I CONDICIONES DE USO</b> .....	<b>81</b>
Artículo 10.26. Uso Característico.....	81
Artículo 10.27. Usos Compatibles.....	81
<b>SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>82</b>
Artículo 10.28. Condiciones de la Parcela.....	82
Artículo 10.29. Posición de la Edificación.....	82
Artículo 10.30. Ocupación de Parcela.....	82
Artículo 10.31. Altura de la Edificación.....	82
Artículo 10.32. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.....	82
Artículo 10.33. Dotación de Aparcamiento.....	82
Artículo 10.34. Condiciones Estéticas de las Fachadas.....	82
<b>CAPÍTULO V ORDENANZA Nº 4 BLOQUE EXTENSIVO</b> .....	<b>83</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 10.35.	Ámbito y Características .....	83	Artículo 10.75.	Condiciones de la Parcela .....	90
<b>SECCIÓN I</b>	<b>SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>83</b>	Artículo 10.76.	Posición de la Edificación .....	90
Artículo 10.36.	Usos Característicos .....	83	Artículo 10.77.	Ocupación de la Parcela .....	90
Artículo 10.37.	Usos Compatibles .....	83	Artículo 10.78.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	90
Artículo 10.38.	Clasificación en Grados .....	83	Artículo 10.79.	Altura de la Edificación .....	90
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A .....</b>	<b>84</b>	Artículo 10.80.	Condiciones Complementarias para la Edificación Conjunta de Parcelas .....	90
Artículo 10.39.	Tipos de Obras Permitidas .....	84	Artículo 10.81.	Condiciones Estéticas .....	91
Artículo 10.40.	Ruina Generalizada o sustitución .....	84	<b>CAPITULO IX</b>	<b>ORDENANZA Nº 8 INDUSTRIAL .....</b>	<b>91</b>
<b>SECCIÓN III</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL RESTO DE NIVELES .....</b>	<b>84</b>	Artículo 10.82.	Ámbito y Tipología .....	91
Artículo 10.41.	Condiciones de la Parcela .....	84	<b>SECCIÓN I</b>	<b>SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>91</b>
Artículo 10.42.	Posición de la Edificación .....	84	Artículo 10.83.	Usos Característico .....	91
Artículo 10.43.	Altura de la Edificación .....	84	Artículo 10.84.	Usos Compatibles .....	91
Artículo 10.44.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	84	<b>SECCIÓN II</b>	<b>SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>91</b>
Artículo 10.45.	Dotación de Aparcamiento .....	85	Artículo 10.85.	Clasificación en grados .....	91
Artículo 10.46.	Condiciones Estéticas .....	85	Artículo 10.86.	Condiciones de la Parcela .....	91
<b>CAPITULO VI</b>	<b>ORDENANZA Nº 5 BLOQUE INTENSIVO .....</b>	<b>85</b>	Artículo 10.87.	Posición del Edificio Respecto a la Alineación Exterior .....	92
Artículo 10.47.	Ámbito y Características .....	85	Artículo 10.88.	Separación a Linderos .....	92
<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>85</b>	Artículo 10.89.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	92
Artículo 10.48.	Usos Característicos .....	85	Artículo 10.90.	Altura de la Edificación .....	92
Artículo 10.49.	Usos Compatibles .....	85	Artículo 10.91.	Cerramiento de Parcelas .....	92
Artículo 10.50.	Clasificación en Grados .....	85	<b>CAPITULO X</b>	<b>ORDENANZA Nº 9 TERCIARIO INTENSIVO .....</b>	<b>93</b>
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A .....</b>	<b>86</b>	Artículo 10.92.	Ámbito y Características .....	93
Artículo 10.51.	Tipos de Obras Permitidas .....	86	<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>93</b>
Artículo 10.52.	Ruina Generalizada o sustitución .....	86	Artículo 10.93.	Usos Característicos .....	93
<b>SECCIÓN III</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL RESTO DE NIVELES .....</b>	<b>86</b>	Artículo 10.94.	Usos Compatibles .....	93
Artículo 10.53.	Condiciones de la Parcela .....	86	<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>93</b>
Artículo 10.54.	Posición de la Edificación .....	86	Artículo 10.95.	Clasificación en Grados .....	93
Artículo 10.55.	Altura de la Edificación .....	86	Artículo 10.96.	Condiciones de las Parcelas .....	93
Artículo 10.56.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	86	Artículo 10.97.	Posición de la Edificación .....	93
Artículo 10.57.	Dotación de Aparcamiento .....	86	Artículo 10.98.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	93
Artículo 10.58.	Obras de Reforma o Sustitución .....	87	Artículo 10.99.	Altura de la Edificación .....	93
Artículo 10.59.	Condiciones Estéticas .....	87	Artículo 10.100.	Condiciones Particulares de Estética .....	93
<b>CAPITULO VII</b>	<b>ORDENANZA Nº 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA .....</b>	<b>87</b>	<b>CAPITULO XI</b>	<b>ORDENANZA Nº 10 TERCIARIO EXTENSIVO .....</b>	<b>94</b>
Artículo 10.60.	Ámbito y Tipología .....	87	Artículo 10.101.	Ámbito y Características .....	94
<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>87</b>	<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>94</b>
Artículo 10.61.	Uso Característico .....	87	Artículo 10.102.	Usos Característicos .....	94
Artículo 10.62.	Usos Compatibles .....	87	Artículo 10.103.	Usos Compatibles .....	94
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>87</b>	<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>95</b>
Artículo 10.63.	Clasificación en Grados .....	87	Artículo 10.104.	Condiciones de las Parcelas .....	95
Artículo 10.64.	Condiciones de Parcela .....	88	Artículo 10.105.	Posición de la Edificación .....	95
Artículo 10.65.	Posición de la Edificación .....	88	Artículo 10.106.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	95
Artículo 10.66.	Ocupación de la Parcela .....	88	Artículo 10.107.	Altura de la Edificación .....	95
Artículo 10.67.	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento .....	88	Artículo 10.108.	Reserva de Aparcamientos y Áreas de Carga y Descarga .....	95
Artículo 10.68.	Altura de la Edificación .....	88	<b>CAPITULO XII</b>	<b>ORDENANZA Nº 11 CONJUNTOS RESIDENCIALES .....</b>	<b>96</b>
Artículo 10.69.	Condiciones de Estética .....	89	Artículo 10.109.	Ámbito y Características .....	96
Artículo 10.70.	Reserva de la Dotación de Aparcamientos .....	89	<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>96</b>
<b>CAPITULO VIII</b>	<b>ORDENANZA Nº 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA .....</b>	<b>89</b>	Artículo 10.110.	Uso Característico .....	96
Artículo 10.71.	Ámbito y Tipología .....	89	Artículo 10.111.	Usos Compatibles .....	96
<b>SECCIÓN I</b>	<b>CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>89</b>	Artículo 10.112.	Tipos de Obras Permitidas .....	96
Artículo 10.72.	Uso Característico .....	89	Artículo 10.113.	Ruina Generalizada o sustitución .....	96
Artículo 10.73.	Usos Compatibles .....	89	<b>CAPITULO XIII</b>	<b>ORDENANZA Nº 12 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS .....</b>	<b>97</b>
<b>SECCIÓN II</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>89</b>	<b>SECCIÓN I</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>97</b>
Artículo 10.74.	Clasificación en grados .....	89	Artículo 10.114.	Definición .....	97
			Artículo 10.115.	Uso Característico .....	97
			Artículo 10.116.	Usos Compatibles .....	97





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 10.117. Condiciones de Edificación.....	97
Artículo 10.118. Dotación de Aparcamientos.....	97
<b>CAPITULO XIV ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.....</b>	<b>98</b>
<b>SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>98</b>
Artículo 10.119. Definición.....	98
Artículo 10.120. Delimitación.....	98
Artículo 10.121. Desarrollo.....	98
Artículo 10.122. Alcance de las Determinaciones Particulares.....	98
<b>TITULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>99</b>
<b>CAPITULO I DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....</b>	<b>100</b>
Artículo 11.1. Definición.....	100
Artículo 11.2. Categorías y delimitación.....	100
<b>CAPITULO II SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.....</b>	<b>100</b>
Artículo 11.3. Definición y Programación del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.....	100
Artículo 11.4. Desarrollo del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.....	100
Artículo 11.5. Régimen Urbanístico de la Propiedad.....	100
Artículo 11.6. Aprovechamiento Tipo.....	101
Artículo 11.7. Condiciones Particulares de Desarrollo del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio. Ficha de los Sectores.....	101
<b>CAPITULO III SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>102</b>
<b>SECCIÓN I DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>102</b>
Artículo 11.8. Definición del Suelo Urbanizable.....	102
Artículo 11.9. Revisión del Programa.....	102
Artículo 11.10. Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	102
Artículo 11.11. Régimen Urbanístico.....	102
Artículo 11.12. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	102
Artículo 11.13. Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable.....	103
Artículo 11.14. Aprovechamiento en cada sector.....	103
Artículo 11.15. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.....	103
Artículo 11.16. Requisitos para poder edificar.....	103
Artículo 11.17. Plazos de ejecución del Planeamiento.....	104
<b>SECCIÓN II CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.....</b>	<b>104</b>
Artículo 11.18. Contenido de los Planes Parciales.....	104
Artículo 11.19. Conformidad de las compañías suministradoras y de los organismos competentes.....	104
Artículo 11.20. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.....	104
<b>SECCIÓN III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....</b>	<b>104</b>
Artículo 11.21. Estudios de detalle.....	104
Artículo 11.22. Proyectos de Urbanización.....	104
<b>SECCIÓN IV CONDICIONES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>105</b>
Artículo 11.23. Criterios de Ordenación.....	105
Artículo 11.24. Reservas de Suelo para Dotaciones.....	105
Artículo 11.25. Parques y Jardines Públicos.....	105
Artículo 11.26. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.....	105
Artículo 11.27. Condiciones de los Estacionamientos.....	106
<b>SECCIÓN V CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE USO.....</b>	<b>106</b>
Artículo 11.28. Condiciones de la Edificación.....	106
Artículo 11.29. Condiciones de Uso.....	106
Artículo 11.30. Densidad de vivienda.....	106
<b>SECCIÓN VI CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>107</b>
Artículo 11.31. Condiciones de Urbanización.....	107
<b>SECCIÓN VII CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: FICHAS DE LOS SECTORES.....</b>	<b>107</b>
Artículo 11.32. Alcance de las determinaciones particulares.....	107
<b>TITULO 12. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>117</b>
<b>CAPITULO I RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>118</b>
<b>SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>118</b>
Artículo 12.1. Definición y categorías.....	118
Artículo 12.2. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable.....	118
Artículo 12.3. Delimitación y declaración de nuevas áreas especialmente protegidas en suelo no urbanizable.....	118
Artículo 12.4. Licencias en suelo no urbanizable.....	118
Artículo 12.5. Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo.....	118
Artículo 12.6. Edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo.....	119
Artículo 12.7. Extracciones y talas.....	119
Artículo 12.8. Núcleo de Población.....	119
Artículo 12.9. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable.....	119
Artículo 12.10. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable.....	120
Artículo 12.11. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable.....	120
Artículo 12.12. Espacios afectados por Planes y Programas sectoriales legislados por administraciones competentes.....	121
Artículo 12.13. Acuerdos entre particulares y la Administración en esta clase de suelo.....	121
Artículo 12.14. Regularización de construcciones anteriores a la Revisión del PGOU.....	122
<b>SECCIÓN II USOS Y ACTIVIDADES NO SOMETIDOS A DECLARACION DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.....</b>	<b>122</b>
Artículo 12.15. Sobre usos y actividades no sometidas a declaración de utilidad pública e interés social.....	122
Artículo 12.16. Construcciones e instalaciones vinculadas a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.....	122
Artículo 12.17. Construcciones o instalaciones que guarden relación expresa con la naturaleza de la finca.....	122
Artículo 12.18. Construcciones residenciales aisladas.....	123
Artículo 12.19. Condiciones de tramitación.....	123
<b>SECCIÓN III USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.....</b>	<b>124</b>
Artículo 12.20. Sobre la declaración de utilidad pública e interés social.....	124
Artículo 12.21. Usos y actividades permitidas mediante declaración de interés público y social.....	124
Artículo 12.22. Condiciones de tramitación de los usos sujetos a declaración de interés público y social.....	124
Artículo 12.23. Condiciones generales de uso para las actividades permitidas mediante declaración de interés público y social.....	124
<b>CAPITULO II SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.....</b>	<b>125</b>
Artículo 12.24. Tipos.....	125
Artículo 12.25. Río Pudío.....	125
Artículo 12.26. Porzuna.....	125
Artículo 12.27. Cornisa Oriental.....	126
Artículo 12.28. Vías Pecuarías.....	126
<b>CAPITULO III SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.....</b>	<b>127</b>
Artículo 12.29. Zona Occidental.....	127
Artículo 12.30. Zona Periurbana.....	127
Artículo 12.31. Afecciones de nuevos proyectos viarios.....	127
<b>TITULO 13. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y AFECCIONES SECTORIALES.....</b>	<b>128</b>
<b>CAPITULO I PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>128</b>
Artículo 13.1. Ámbito de Protección.....	129
Artículo 13.2. Niveles de Protección.....	129
Artículo 13.3. Obras Permitidas.....	129
Artículo 13.4. Relación de Edificaciones con Protección Integral.....	129
Artículo 13.5. Relación de Edificaciones con Protección Estructural.....	129
<b>CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....</b>	<b>130</b>
Artículo 13.6. Zonas Arqueológicas.....	130
Artículo 13.7. Medidas Generales de Protección Arqueológica.....	130
Artículo 13.8. Medidas de protección a los yacimientos en suelo urbano.....	130
Artículo 13.9. Medidas de protección a los yacimientos emplazados en el suelo urbanizable.....	130



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 13.10. Medidas de protección a los yacimientos emplazados en el suelo no urbanizable .....	130	Artículo 14.39. Protección del paisaje .....	142
<b>CAPITULO III AFECIONES SECTORIALES PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS DE GENERALES DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....</b>	<b>131</b>	Artículo 14.40. Vías pecuarias.....	142
Artículo 13.11. Carreteras, Caminos y Sendas .....	131	Artículo 14.41. Integración de caminos .....	142
Artículo 13.12. Energía Eléctrica, Alta Tensión .....	131	<b>CAPITULO X MEDIDAS REFERENTES A LOS SISTEMAS GENERALES .....</b>	<b>142</b>
Artículo 13.13. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento .....	131	Artículo 14.42. Evaluación e Informe Ambiental.....	142
<b>TITULO 14. PROTECCIÓN AMBIENTAL .....</b>	<b>132</b>	Artículo 14.43. Tendidos Eléctricos Aéreos.....	143
<b>CAPITULO I PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....</b>	<b>133</b>	Artículo 14.44. Integración de la vegetación .....	143
Artículo 14.1. Protección de los Cauces, Riberas y Márgenes .....	133	<b>ANEXO CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS .....</b>	<b>144</b>
Artículo 14.2. Protección de las Aguas Subterráneas .....	133	<b>0.1.- IGLESIA DE SAN IDELFONSO .....</b>	<b>145</b>
Artículo 14.3. Protección de Aguas en Relación con Vertidos Líquidos.....	133	<b>1.1.- HACIENDA DEL JARDINILLO .....</b>	<b>147</b>
Artículo 14.4. Protección de la Vegetación .....	133	<b>1.2.- HACIENDA CASAGRANDE.....</b>	<b>149</b>
Artículo 14.5. Protección de la Fauna .....	133	<b>1.3.- HACIENDA LA PRUSIANA.....</b>	<b>151</b>
Artículo 14.6. Protección del Suelo .....	134	<b>1.4.- HACIENDA LOS ROSALES .....</b>	<b>153</b>
Artículo 14.7. Protección del Paisaje.....	134	<b>1.5.- HACIENDA DE PORZUNA .....</b>	<b>155</b>
Artículo 14.8. Protección Atmosférica .....	134	<b>1.6.- HACIENDA DEL COLORADO .....</b>	<b>157</b>
<b>CAPITULO II MEDIDAS APLICABLES AL SUELO URBANO URBANO Y URBANIZABLE .....</b>	<b>134</b>	<b>1.7.- HACIENDA DEL VALLE BANCO .....</b>	<b>159</b>
Artículo 14.9. Condiciones al planeamiento de desarrollo de suelos con calificación industrial. ....	134	<b>1.8.- HACIENDA DE LA BODEGA DEL FRAILE.....</b>	<b>161</b>
Artículo 14.10. Residuos Sólidos .....	134	<b>1.9.- TORRE CALLE NUEVA.....</b>	<b>163</b>
<b>CAPITULO III MEDIDAS A TOMAR EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>135</b>	<b>1.10.- HACIENDA LOS BEJARANOS .....</b>	<b>165</b>
Artículo 14.11. Planes de Restauración Ambiental y Paisajística en la Ejecución del Planeamiento .....	135	<b>ANEXO CUADRO RESUMEN TITULO 10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.....</b>	<b>167</b>
Artículo 14.12. Protección Atmosférica .....	135		
Artículo 14.13. Protección de las formas naturales del terreno.....	135		
Artículo 14.14. Proyectos de Urbanización .....	135		
Artículo 14.15. Proyección y ejecución de nuevas Redes Viarias.....	135		
Artículo 14.16. Cobertura vegetal del entorno.....	135		
Artículo 14.17. Sistema hidrológico.....	136		
Artículo 14.18. Paisaje .....	136		
Artículo 14.19. Zonas de préstamo y vertido.....	136		
Artículo 14.20. Jardinería y Zonas Verdes .....	136		
<b>CAPITULO IV HIDROLOGÍA.....</b>	<b>137</b>		
Artículo 14.21. Cursos de agua y caudales a desaguar.....	137		
<b>CAPITULO V ABASTECIMIENTO / SANEAMIENTO .....</b>	<b>138</b>		
Artículo 14.22. Saneamiento.....	138		
Artículo 14.23. Abastecimiento .....	138		
<b>CAPITULO VI RUIDO .....</b>	<b>138</b>		
Artículo 14.24. Condiciones acústicas .....	138		
Artículo 14.25. Criterios en el procedimiento de Calificación Ambiental .....	138		
<b>CAPITULO VII INTEGRACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>139</b>		
Artículo 14.26. Adecuación de edificios plurifamiliares al uso de energías alternativas .....	139		
Artículo 14.27. Instalaciones de televisión .....	139		
Artículo 14.28. Actividades agropecuarias.....	139		
Artículo 14.29. Actividades agropecuarias.....	139		
<b>CAPITULO VIII USO INDUSTRIAL DE SUELO .....</b>	<b>140</b>		
Artículo 14.30. Condiciones generales.....	140		
Artículo 14.31. Industrias incompatibles con el medio urbano .....	140		
Artículo 14.32. Industrias que requieren zonificación industrial específica .....	141		
Artículo 14.33. Industrias compatibles con la zonificación residencial .....	141		
<b>CAPITULO IX MEDIDAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>141</b>		
Artículo 14.34. Hidrología .....	141		
Artículo 14.35. Abastecimiento / Saneamiento .....	141		
Artículo 14.36. Residuos Sólidos .....	142		
Artículo 14.37. Medidas relativas al DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO .....	142		
Artículo 14.38. Obras hidráulicas.....	142		





Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

Normas Urbanísticas / 1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 1. NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO I NATURALEZA ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN**

#### **Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito**

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y viene a sustituir a Las Normas Subsidiarias que regulaban los usos del suelo y la edificación hasta el presente. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

#### **Artículo 1.2. Marco Legislativo**

El Plan General se formula de acuerdo con la Ley 1/1.997 de 18 de Junio de la Junta de Andalucía, mediante la cual se mantiene en vigor el TRLS de 26 de Junio de 1.992. Así, las referencias normativas de las presentes Normas Urbanísticas hacen referencia al articulado del citado TRLS de 1.992 y los Reglamentos vigentes (Disposición Transitoria Tercera Ley 6/1.998 de 13 de Abril).

Es de aplicación la Ley 6/1.998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en las determinaciones concernientes al Régimen Urbanístico de las distintas categorías de suelo, en cuanto a la cesión de suelo en que se deba materializar el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, así como el Régimen de Valoración del Suelo (Disposición Transitoria cuarta Ley 6/1.998 de 13 de Abril).

#### **Artículo 1.3. Efectos**

La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad: lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por sí mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable en cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) Ejecutoriedad: lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan está previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación, de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad: lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

#### **Artículo 1.4. Vigencia**

- 1.- El Plan General entrará en vigor el mismo día de su publicación, tras su acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.
- 2.- El Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias aprobadas por resolución de la C.P.U. de Sevilla de Fecha 27 de Junio de 1.985, las cuales quedan derogadas a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de

transitoriedad expresamente previstos en estas Normas.

3.- El régimen urbanístico transitorio, que afecta a determinados suelos con Planes Parciales aprobados en desarrollo de las anteriores Normas, se establece atendiendo al grado de ejecución del planeamiento y de compatibilidad entre sus determinaciones y las del presente Plan General.

#### **Artículo 1.5. Revisión del Plan General**

1.- Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2.- También deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Mairena del Aljarafe y que 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 superior que así lo determinen.
- c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.
- d) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- e) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

3.- Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de otras circunstancias que incidan sustancialmente sobre la ordenación contenida en el Plan.

4.- A los efectos señalados en el apartado anterior, se entenderá que se adopta un modelo territorial distinto cuando las alteraciones del planeamiento vigente supongan la modificación generalizada de la funcionalidad de la estructura general viaria, o de la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, o de la localización de usos globales del suelo.

#### **Artículo 1.6. Revisión del Programa de Actuación**

El Programa de Actuación del Plan General podrá ser revisado transcurrido cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversión o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un cincuenta por ciento (50%) superior o inferior, en la media de cuatro (4) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

### **Artículo 1.7. Modificaciones del Plan General**

1.- Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones, que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Normas Complementarias para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

3.- Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

## **CAPITULO II CONTENIDO E INTERPRETACIÓN DEL PLAN**

### **Artículo 1.8. Contenido y Valor Relativo de la Documentación del Plan General**

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria Justificativa recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto a los aprovechamientos y régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo.

c) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. El primero, expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan, para lo cual se programan en dos períodos de cuatro años las relativas al suelo clasificado como urbanizable y el suelo destinado a sistemas generales, y la jerarquía temporal de actuaciones de urbanización o reforma interior en el suelo urbano. El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en, los siguientes planos:

- Plano de Clasificación del Suelo: Escala 1/5.000.
- Plano de Estructura Urbana y Sistemas Generales y Usos Globales. Escala 1/5.000
- Planos de Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas: Escala 1/2.000
- Planos de Régimen y Gestión de Suelo: Escala 1/2.000
- Plano de Estructura del Territorio (no vinculante)
- Planos de Equipamientos e Infraestructuras: Escala 1/5.000
- Planos de Afecciones sectoriales y protección del Patrimonio: Escala 1/5.000
- Planos de Calificación del Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable: Escala 1/5.000

2.- Asimismo, a efectos informativos el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

3.- En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

### **Artículo 1.9. Interpretación del Plan**

1.- La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- No obstante si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés general de la colectividad.

### **CAPITULO III PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 1.10. Consulta Directa**

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, en los lugares y 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 de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

#### **Artículo 1.11. Consultas Técnicas**

Los servicios municipales competentes, podrán ser consultados previamente a la solicitud de Licencias mediante anteproyectos o croquis suficientes sobre aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas Regulatoras. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, son de efectos meramente orientativos y en ningún caso vinculantes salvo en aquellos supuestos en que constituyan trámite preceptivo en el procedimiento de obtención de licencias.

#### **Artículo 1.12. Informes Urbanísticos**

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano del Plan General, o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 2.1. Órganos Actuantes**

1.- El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones a los organismos de la Administración Central, Autonómica y Provincial, 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 El Plan persigue.

#### **Artículo 2.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General**

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2.- El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Mairena, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento con el trámite que legalmente corresponda, 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 2.3. Instrumentos de Actuación Urbanística**

Para la realización del Plan General y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de ordenación: aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.
- Instrumentos de gestión: aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística.
- Instrumentos de ejecución: aquellos cuya finalidad es la ejecución material de las determinaciones del Plan General o de sus instrumentos de desarrollo.

### **CAPITULO II INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.**

#### **Artículo 2.4. Planes Parciales**

1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable y da comienzo a la fase posterior para la ejecución de la urbanización.

2.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada y completa, con sujeción a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos, en el Plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, tiene carácter orientativo, a excepción de aquellos elementos para lo que se exprese lo contrario, debiendo en todo caso respetarse las determinaciones que afectan a la estructura general del territorio, a los aprovechamientos, a la asignación de usos globales, y a las reservas de equipamiento.

4.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo TR, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento del Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.
- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
- Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de su gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, tanto asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, como el realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, y justificando, técnica y económicamente, la autonomía de la actuación.

• Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.

• Razones por las que se destinan a uso público y privado los diferentes terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.

• Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establecen.

b) En todo caso, se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.

c) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

5.- Cuando lo exigiere el Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

### **Artículo 2.5. Planes Especiales**

1.- El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.

2.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y se podrán formular, estén o no previstos en el Plan General.

3.- Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación del Suelo tiene carácter orientativo, debiendo, en todo caso, respetarse las determinaciones que afectan a la estructura general del territorio, a los aprovechamientos, a la asignación de usos globales y a las reservas de suelo para equipamiento.

4.- Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación que señala el T.R. de la Ley del Suelo en sus artículos 84 y siguientes, el Reglamento del Planeamiento en su artículo 76 y siguientes, y las establecidas por estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria Justificativa del Plan Especial, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

5.- En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación será equivalente a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Se analizarán expresamente las consecuencias sociales y económicas de su ejecución para garantizar la defensa de los intereses de la población afectada.

### **Artículo 2.6. Estudios de Detalle**

1.- Para la aplicación del Plan General y de los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con las condiciones establecidas por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y las que se impongan en los planes que desarrollen.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, a iniciativa propia, o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.

- La solución adoptada.

- La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.

- El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.

- La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.

- El no aumento de la edificabilidad.

b) Se incluirá un cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:

- La ocupación del suelo.

- Las alturas

- La edificabilidad

- El número de viviendas

### **Artículo 2.7. Normas Complementarias**

A los efectos de estas Normas, se consideran Normas Complementarias todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su carácter anexo o complementario del Plan General, supone, en principio, que su dictado o modificación no requiere la modificación o revisión de éste.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

#### Artículo 2.8. Condiciones Exigibles a toda Actuación Urbanística

1.- Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Legislación Urbanística, la previa delimitación de un polígono o 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 previsto en el planeamiento.

2.- Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado, y no se encuentren en un polígono o unidad de ejecución actuación sometida a gestión integrada.

#### Artículo 2.9. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación

1.- La determinación y delimitación de polígonos o unidades de ejecución o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 146 del TRLS y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

2.- Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución o polígonos esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística salvo para su modificación. La inicial delimitación del polígono o unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente documento de planeamiento.

3.- En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y urbanizable, se delimitarán polígonos y unidades de ejecución que incluirán en un ámbito cerrado y único, una superficie de terrenos que sea susceptible de cumplir los requisitos señalados en el Art. 144 del TRLS. Igualmente, en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución, ajustándose a los procedimientos establecidos en los Art. 144 y Art. 146 del TRLS.

#### Artículo 2.10. Definición y Clases

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Según incluyan o no el reparto de las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión pueden ser:

- de gestión integrada.
- de gestión simple.

#### Artículo 2.11. Instrumentos de Gestión Integrada

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 148 del TRLS.

#### Artículo 2.12. Sistema de Actuación

1.- La ejecución del Planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 del TRLS: 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, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad hagan preferible, el de expropiación.

3.- La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

#### Artículo 2.13. Sistema de Compensación

1.- El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación 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.- El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

3.- En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de seis (6) meses, contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación del polígono y unidad de ejecución. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, deberá ser formulado y presentado, con los requisitos reglamentarios, el Proyecto de Compensación, ante el órgano actuante, para su aprobación en el plazo de seis (6) meses..

#### Artículo 2.14. Sistema de Cooperación

1.- En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

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, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.- La aplicación del sistema de cooperación exige la parcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- En todo caso, el plazo para que el Ayuntamiento formule la aprobación del Proyecto de Reparcelación, será de seis (6) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 2.15. 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 Legislación Urbanística y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas. El sistema de expropiación se aplicará en los casos que el Plan establezca este sistema para la unidad de ejecución correspondiente o en los casos de aplicación del artículo 207 del TRLS.

### **Artículo 2.16. Instrumentos de Gestión Simple**

Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, siendo su finalidad el reparto de cargas y beneficios, no incluyen las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, ni tengan por finalidad la ejecución de los mismos.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

- a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación del polígono o unidad de ejecución.

### **Artículo 2.17. Reparcelación**

- 1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.
- 2.- Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.
- 3.- El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.
- 4.- Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, y, se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes, con expresión de su destino urbanístico. En casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en el instrumento de ordenación.

### **Artículo 2.18. Expropiación**

- 1.- La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar un polígono o unidad de actuación previamente delimitados.

2.- Sin perjuicio de su aplicación a los fines previstos en el Título V Capítulo I del TRLS, la expropiación forzosa se adoptará particularmente:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o de algunos de sus elementos.
- b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO IV CAPITULO 4. –INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

#### **SECCIÓN I PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 2.19. Proyectos de Urbanización. Definición, Clases y Características Generales**

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 Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, y por los Planes Parciales en el suelo urbanizable.

2.- Son proyectos de urbanización, los que tienen por objeto el acondicionamiento integral, de un sector, polígono o unidad de ejecución.

La ejecución parcial de algunos de los capítulos de obras que comprenden un proyecto de urbanización tendrán consideración de proyectos de obras ordinarias según lo previsto en el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

3.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

4.- En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

##### **Artículo 2.20. Contenido de los Proyectos de Urbanización**

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

2.- En los Proyectos que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

##### **Artículo 2.21. Aprobación**

1.- Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 del TRLS. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de Ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento

2.- En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%), calculada por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3.- El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4.- Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto.

5.- Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuesta a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6.- Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

#### **SECCIÓN II PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 2.22. Clases de Obras de Edificación**

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos VI a X a las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios existentes.
- Obra de nueva planta.

##### **Artículo 2.23. Obras en los Edificios Existentes**

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:

- Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento e incluso sustitución parcial.
- Obras de conservación, mantenimiento o reparación: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
- Obras de acondicionamiento o mejora. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones y revestimientos e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de la edificación.
- Obras de reforma: Son las obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente, fachada cubierta y estructura, pueden hacer modificaciones que alteren la organización y distribución del edificio.
- Obras de demolición que podrán ser de carácter total o parcial.

A los efectos previstos en el plan general tendrán consideración de obras menores, aquellas comprendidas en los apartados b) y c), y las incluidas en el apartado d) y e) que no afecten a los elementos estructurales ni a los elementos formales y



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

volumétricos básicos de la fachada, y que por su complejidad o nivel técnico, y por no existir incidencia en la seguridad de las personas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico ni la dirección de las obras por Técnicos especializados.

### **Artículo 2.24. Obras de Nueva Planta**

Tendrán en todos los casos consideración de obra mayor.

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción, (sobre solares vacantes) o previamente demolidos.

### **Artículo 2.25. Condiciones de los Proyectos de Edificación de Obra Mayor**

1.- Los proyectos de obras de edificación, demolición o reforma se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe, mediante Ordenanza, el Ayuntamiento. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras.

2.- Incluirán, en todo caso, los documentos que la legislación específica en materia de edificación establezca.

## **SECCIÓN III OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 2.26. Proyectos de Parcelación. Definición y Clases**

1.- Se considera Parcelación Urbanística toda agregación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General. Cuando este proceso se realice sobre suelos no urbanizables tendrán la consideración de parcelación rústica.

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

3.- No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no este aprobado el correspondiente Plan Parcial de desarrollo.

4.- La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Legislación Urbanística y sus reglamentos y en especial a las disposiciones fijadas en estas Normas para su aprobación y obtención de Licencia.

### **Artículo 2.27. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y Clases**

1.- A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las dos 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- Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos.
- b) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias 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.
- 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 y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.

B.- Provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- d) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

3.- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y en particular en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a lo establecido en la Ordenanza de Establecimientos Públicos



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

y Actividades aprobadas por el Pleno de la Corporación el 28/12/2000 y publicadas en el BOP nº 87 de 17/4/2001. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

### **Artículo 2.28. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases**

1.- Se entiende 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 pretenden situar 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, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3.- Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como al contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

4. La aprobación de los proyectos y, particularmente, 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.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EDIFICACIÓN Y USO DEL  
SUELO. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS PARTICULARES**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 3.1. Actividades Sujetas a Licencias**

1.- Están sujetos al requisito de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 del TRLS, los actos relacionados en el artículo 1º 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 la 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.

### **Artículo 3.2. Obligaciones de los Solicitantes**

1.- Las licencias de cualquier tipo, las cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas Fiscales Municipales, cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2.- Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3.- Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales. Para responder de esta obligación, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía del coste de reposición de los viales o infraestructuras existentes que puedan ser afectados por las obras objeto de licencia, de acuerdo con las disposiciones municipales vigentes.

### **Artículo 3.3. Procedimiento para la Obtención de Licencia**

1.- El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.- A la instancia se acompañarán como mínimo dos ejemplares del proyecto técnico que requiera cada tipo de Licencia, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.- Las licencias sólo se podrán conceder, con la presentación al Ayuntamiento del Proyecto correspondiente, ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la Legislación Urbanística y sus Reglamentos.

4.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Legislación Urbanística, de sus Reglamentos o del presente Plan General.

5.- El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo.

6.- Las relaciones con el administrado en el procedimiento de concesión de licencia se regularán de acuerdo con la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo.

7.- Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

8.- Las obras no podrán iniciarse hasta la presentación del Proyecto de Ejecución pertinente y la concesión de la licencia correspondiente.

### **Artículo 3.4. Licencias de Parcelación**

1.- Las parcelaciones rústicas están sujetas a previa licencia municipal, que se concederá siempre que se acomoden a lo dispuesto en la legislación agraria y a lo previsto en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

2.- Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo 2.26 de estas Normas están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el contenido definido en ese artículo y en el Reglamento de Planeamiento.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

4.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de subdivisión o agregación de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. También precisa de la autorización a la que se refiere en el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del aprovechamiento rústico.

5.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la reparcelación realizada no resultare legalizable.

6.- A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 307 y siguientes del TRLS, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, o desaprobarción, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios.

### **Artículo 3.5. Licencias de Obras de Urbanización**

1.- Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo 2.19 de estas Normas requiere licencia urbanística.

2.- Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendiente.

3.- La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes, como proyectos de obras ordinarias.

4.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha acta.

### **Artículo 3.6. Licencias de Obras de Edificación de Obra Mayor**

1.- Toda obra de edificación a que se refiere el artículo 2.24 (y las así consideradas en el artículo 2.23) de estas Normas, requiere licencia urbanística.

2.- La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Área de Reparto que corresponda.
- c) Contar el polígono o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de caizada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia de instalación o informe favorable de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) En edificaciones de tipo industrial y en relación a la seguridad contra incendios, el proyecto deberá precisar su configuración y ubicación en relación a su entorno, así como su nivel de riesgo intrínseco en aquellos casos donde no venga definido el uso, dotándolo de los requisitos constructivos según la normativa de aplicación.
- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia, y en su caso del impuesto de construcciones.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3.- En el acto de otorgamiento se fijará en seis (6) meses el plazo máximo para iniciar las obras, en tres (3) meses el plazo máximo de interrupción de las obras una vez comenzadas, y el plazo máximo de finalización de las obras de acuerdo con lo establecido en el correspondiente proyecto.

### **Artículo 3.7. Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras**

1.- Las licencias de obras caducarán a todos los efectos, previa advertencia expresa al interesado, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de las del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 8 del artículo 3.3

de estas Normas. Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de un licencia en vigor por un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo 3.8.

### **Artículo 3.8. Obras Realizadas sin Licencia y Orden de Ejecución, o sin Ajustarse a las Condiciones de las Mismas**

Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Artículo 3.9. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas**

La realización de los actos contemplados en el artículo 2.27 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación o a las que determine el Ayuntamiento y a las que estipulan la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus reglamentos.

### **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.

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 contraincendios, 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.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **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) 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.

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

e) 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 concurren 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 3.12. Licencias de Obra Menor**

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

c) Obtención de la licencia de instalación o informes favorables de la actividad en función del uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones administrativas previas sectoriales que fueran exigibles.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO II CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

#### **Artículo 3.13. Actuaciones Previas**

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales.

#### **Artículo 3.14. Ejecución de las Obras.**

La ejecución de las obras se efectuará conforme a lo establecido en el Proyecto de Ejecución correspondiente y observando las medidas adoptadas por el Plan de Seguridad y Salud redactado conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### **Artículo 3.15. Acopio de Escombros y Materiales**

Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionado que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

#### **Artículo 3.16. Conclusión de las Obras o Instalaciones**

1.- A la finalización de las obras el propietario deberá:

a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

2.- Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final suscrito por el Director facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente. El Área de Urbanismo y Obras realizará, en el plazo de quince (15) días a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

#### **Artículo 3.17. Recepción de las Obras de Urbanización**

1.- Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización, que se hayan formalizado por los propietarios del polígono o unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos, y las cesiones de suelo en función del porcentaje

que legalmente corresponda, en su caso, del aprovechamiento tipo.

2.- Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

3.- Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

4.- Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director Facultativo, planos de final de obra, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios, y compromisos de promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

5.- Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta de los técnicos municipales, el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.

6.- Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento, se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el técnico competente y la propuesta por el Jefe de los Servicios Técnicos Municipales.

7.- La propuesta de recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud de promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

8.- Formulada la propuesta de recepción, el Área de Urbanismo y Obras convocará para la firma del acta de recepción provisional. El acta irá suscrita por el Alcalde, el Secretario Municipal, el Jefe de los Servicios Técnicos Municipales y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos Servicios Municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la propuesta.

9.- A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los Servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa. En este caso el acta de recepción provisional será firmada por un representante cualificado de la Entidad Urbanística Colaboradora.

10.- Durante el período de garantía de un año desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atiende a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.

11.- Transcurrido el período de garantía, el ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

12.- El Área de Urbanismo y Obras formulará propuesta de recepción definitiva que al igual que la provisional irá suscrita por el Jefe de los Servicios Técnicos y remitirá el expediente para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO III CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.**

#### **Artículo 3.18. Deberes de Conservación**

- 1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- 2.- El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en particular de su artículo 110.
- 3.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TRLS.
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 4º de este Título, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de usos, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

#### **Artículo 3.19. Contenido del Deber de Conservación de Urbanizaciones**

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, de alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.

#### **Artículo 3.20. Contenido del deber de Conservación de Solares**

- 1.- Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características sean juzgadas correctas por los servicios técnicos municipales de acuerdo con lo establecido en las presentes normas.
- 2.- Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos y desniveles estarán suficientemente protegidos.
- 3.- El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.
- 4.- En todos los terrenos con categoría de solar podrán autorizarse con carácter provisional, otros usos como aparcamientos de vehículos, instalaciones provisionales, vallas publicitarias, etc.

Los usos e instalaciones habrán de demolerse por acuerdo del Ayuntamiento sin derecho a indemnización, cuando los solares en cuestión se encuentren incluidos en una Unidad de Ejecución a los efectos de no constituir nuevas cargas de gestión.

#### **Artículo 3.21. Contenido del deber de Conservación de Edificaciones**

1.- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2.- Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

##### a) Condiciones de Seguridad:

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.

##### b) 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.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

##### c) Condiciones de ornato:

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

#### **Artículo 3.22. Ordenes de Ejecución para la Conservación**

1.- Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivo de interés estético al amparo del artículo 246 TRLS, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado a espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. En estos casos podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacio libres particulares, por ser visibles desde la vía pública, y debido a su mal estado de conservación.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite de deber de conservación que le corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO IV ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **Artículo 3.23. Procedencia de la Declaración**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número dos del artículo 247 del TRLS.

#### **Artículo 3.24. Daños no Reparables**

- 1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.
- 2.- Elementos estructurales son aquellas partes de edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

#### **Artículo 3.25. Obras de Reparación**

- 1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel, que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- 2.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.
- 3.- Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, que será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

#### **Artículo 3.26. Declaración de Ruina**

- 1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de la parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Órgano competente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo precedente respecto al desalojo de ocupantes.
  - b) Declaración en estado de ruina de parte de inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
  - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario de ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.
- 2.- La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de

demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario del inmueble como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

- 3.- La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 247 del TRLS, que por el Alcalde se acuerde de desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del inmueble.
- 4.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.

#### Artículo 4.1. Clasificación del Suelo

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable. Es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural. Se divide en dos tipos:

- Suelo no urbanizable protegido, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable común, con subdivisión en zonas diferenciadas.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/5.000.

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título Duodécimo de estas Normas.

b) El suelo urbanizable, es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en dos cuatrienios.

El suelo urbanizable aparece delimitado en los Planos de Clasificación del suelo a escala 1/5.000 y en los de Calificación del Suelo: Zonas y Sistemas, y del Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 y su régimen jurídico figura en el Título Undécimo de estas Normas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad, y urbanizadas a la entrada en vigor del Plan, y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1/5.000 y en los de Calificación del Suelo: Zonas y Sistemas, y de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 y se regula específicamente en los títulos Noveno y Décimo de estas Normas.

#### Artículo 4.2. Suelo de Sistemas Generales

Comprende esta categoría las superficies que sin perjuicio de la clasificación del suelo son destinados por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los planos de Estructura Orgánica del territorio a escala 1/5.000, en los Planos de Calificación del Suelo: Zonas y Sistemas a escala 1/2.000 y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título Octavo de estas Normas.

#### Artículo 4.3. División del Suelo en razón de su Calificación Urbanística

1.- Mediante la calificación el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia de los planes parciales.

2.- Los usos globales son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Terciario
- d) Equipamientos y Servicios Públicos
- e) Espacios Libres Públicos
- f) Transportes y comunicaciones
- g) Servicios técnicos e infraestructuras

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los usos se regulan en el título Quinto de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares de aplicación en cada caso, es materia propia de la ordenanza aplicable.

#### Artículo 4.4. División del Suelo en razón de su Ordenación Detallada

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

A. en suelo urbano:

a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Áreas de planeamiento Aprobado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión, de su ordenación anterior aprobada, que se mantiene vigente.

c) Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, sobre las que el Plan General remite a una ordenación detallada mediante la formulación de instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución.

B. En el suelo urbanizable:

a) Sectores de suelo urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

b) Sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio pendientes de completar su gestión o ejecución en desarrollo de Planes Parciales ya aprobados.

C.- En el suelo de Sistemas Generales

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general, a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales o directamente con la ejecución de Proyectos de Obras.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo, figura en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos: Noveno, Décimo y Undécimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

#### Artículo 4.5. División del Suelo en razón de la Gestión Urbanística



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.- Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales, o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General delimita o prevé la delimitación de determinados ámbitos de gestión en el suelo urbano:

a) Unidades de Ejecución Continúas para reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General, simultáneamente con la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

b) Áreas con Planeamiento Aprobado, que se ajustarán a las unidades de ejecución definidas en el planeamiento ya aprobado.

c) Áreas de reparto de aprovechamiento, en las que es posible actuar mediante actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano de acuerdo con el Capítulo III del Título IV del T.R.L.S.

2.- Los Planos de Calificación del Suelo: Zonas y Sistemas y los de Régimen y Gestión del Suelo, contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título Noveno de estas Normas.

### **CAPITULO II INCIDENCIA DE PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.**

#### **Artículo 4.6. Situaciones fuera de Ordenación**

1.- A los efectos del artículo 137 del TRLS se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes.

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos o equipamientos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

c) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupaciones asignadas por el Plan, es decir incumplen alguno de los parámetros básicos de edificación de la Ordenanza que corresponda.

2.- En los títulos que regulan el régimen del suelo no urbanizable y urbano se establecen las condiciones específicas de las situaciones de fuera de ordenación definidas en el punto anterior, (Art. 9.12, 9.13 y Art. 12.14).



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO III RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **Artículo 4.7. Derecho al Aprovechamiento Urbanístico**

1. La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que el Plan General establece según la clasificación y calificación urbanística de los predios.
2. Las determinaciones del Plan General, o en virtud del mismo, de las figuras de planeamiento de desarrollo, no confieren a los titulares de los terrenos derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Legislación Urbanística vigente y al Plan General, que los beneficios y cargas resultantes se distribuyan equitativamente.
3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y de la delimitación de los polígonos o unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

#### **Artículo 4.8. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento**

Las facultades urbanísticas conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y, en consecuencia, por el planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo los siguientes:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven al polígono o unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de ejecución, o a la parcela en su caso.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

#### **Artículo 4.9. Regulación Detallada del Uso del Suelo**

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### **Artículo 4.10. Vinculación del Destino de los Terrenos de Cesión Obligatoria**

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines de interés público y social y con las condiciones que el Plan establece, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios. En cualquier caso, no existirá el derecho de reversión de los propietarios, si se produjera un cambio de uso de las fincas de cesión obligatoria, siempre que se justifique el mantenimiento del interés público y social del nuevo destino de los terrenos.

2.- Sin perjuicio de lo establecido en el punto 3 del artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponde en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 5. REGULACIÓN DE USOS**





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO I CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 5.1. Definición**

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1.992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

4. Estas condiciones serán de aplicación en todas las clases de suelo.

#### **Artículo 5.2. Tipos de Usos**

1. Por su grado de determinación y concreción se distinguen entre usos globales y usos pormenorizados.

a) Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta.

2. En razón a la tolerancia entre los distintos usos con las distintas localizaciones pueden establecerse los siguientes tipos de usos: uso característico, usos compatibles y usos prohibidos.

a) Uso característico

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles.

Son aquellos:

a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas o en los planes de desarrollo.

b) Que pueden sustituir al uso característico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

c) Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

#### **Artículo 5.3. Regulación de los usos**

a) Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

b) Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 136 de la Ley del Suelo.

c) Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

d) Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este PGOU, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o bien así lo disponga la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

e) Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

#### **Artículo 5.4. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

Los usos globales, cuyo listado se contiene en el artículo 5.6 de estas Normas, se regulan en el presente Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente título.

2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos pormenorizados.

3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos compatibles. La regulación de los compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles.

4. En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título Undécimo de estas Normas.

5. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

6. En cualquier caso, el uso global residencial resultará incompatible con el uso global industrial, salvo que el Plan expresamente manifiestamente su compatibilidad.

### **Artículo 5.5. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos**

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia mínima de 5 m. (en el caso más desfavorable) con la linde de la parcela más cercana.

### **Artículo 5.6. Clases de usos**

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:

1.1. Residencial.

- a) Unifamiliar.
- b) Bifamiliar
- c) Plurifamiliar.
- d) Alojamiento Colectivo

1.2. Industrial.

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- b) Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.

1.3. Terciario.

- a) Hospedaje u hotelero.
- b) Comercio.
- c) Oficinas.
- d) Recreativo.
- e) Hostelería.

2. Los sistemas dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:

2.1. Equipamiento comunitario.

- a) Educativo.
- b) Servicios de interés público y social:
  - Socio-Cultural.
  - Sanitario.
  - Social.
  - Asistencial
  - Religioso.
  - Cementerios.

c) Otros Servicios urbanos.

d) Deportivos.

2.2. Parques y jardines.

- a) Parque urbano
- b) Jardín
- c) Área ajardinada

2.3. Transportes y comunicaciones:

- a) Red Viaria.
- b) Aparcamientos.
- c) Plataforma Reservada Transporte Metropolitano.

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

### **Artículo 5.7. Simultaneidad de usos**

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

### **CAPITULO II USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 5.8. Definición y clases**

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.

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

b) Vivienda bifamiliar.

Quando en una unidad parcelaria se edifican dos viviendas con accesos independientes 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.

Quando 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.

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



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO III USO INDUSTRIAL

#### Artículo 5.9. Definición y clases

1. Se considera uso industrial, las industrias tal como se definen en el artículo 3, punto 1, de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de industria, esto es: las actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el emvasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnico utilizados.

2. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

3. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

4. Clasificación de actividades industriales:

##### 4.1. Industria peligrosa

Actividades que responden a la definición general, y que se encuentren relacionadas como tales en el grupo correspondiente del Nomenclátor anejo al Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y no encuadradas en otros apartados de esta Clasificación.

##### 4.2. Producción industrial.

Actividades que respondiendo a la definición general reseñada no quedan encuadradas en el resto de apartados siguientes.

4.3. Industria menor y servicios auxiliares y complementarios de actividades industriales.

##### 4.3.1. Pequeña industria.

Actividades que responden básicamente a la definición anterior, cuya superficie total construida no excede de 300 m<sup>2</sup>, y su potencia total de 50 kw. Se incluyen siempre que cumplan las condiciones de superficie y potencia reseñadas, los talleres de prótesis dentales y los servicios de ingeniería y diseño tecnológico relacionados con la creación de productos informáticos para su posterior venta por intermediarios.

##### 4.3.2. Talleres de mantenimiento de vehículos de transportes y mercancías.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de autobuses, camiones y, en general, de vehículos de peso máximo autorizado mayor de 3.500 kg., sus equipos y componentes.

##### 4.3.3. Taller de mantenimiento de vehículos automóviles.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de automóviles de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg., sus equipos y componentes.

##### 4.3.4. Transporte e industria auxiliar del automóvil.

Prestación de servicios de diagnóstico, mantenimiento, lavado y engrase y comercio de vehículos automóviles.

##### 4.3.5. Taller de mantenimiento de bicicletas y similares.

Prestación de servicios de reparación, mantenimiento, entretenimiento y limpieza de bicicletas, vehículos similares, no automóviles, sus equipos y componentes.

##### 4.3.6. Artesanía y oficios artísticos.

Actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, para su venta a través de intermediarios. Pueden incluir una zona complementaria para la venta de los productos elaborados.

##### 4.3.7. Reparación de productos de consumo doméstico.

Reparación y tratamiento de objetos de consumo doméstico para restaurarlos o modificarlos, sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir una zona complementaria para la venta de piezas de repuesto.

#### 4.4. Almacenaje.

##### 4.4.1. Almacenamiento y comercio mayorista.

Actividades destinadas al depósito y guarda de bienes y productos, de forma exclusiva, pudiendo disponer hasta de 250 m<sup>2</sup> de superficie destinados a otros usos subsidiarios del propio almacén.

##### 4.4.2. Almacenamiento, distribución y/o manipulación de productos peligrosos.

###### a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23° C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados del petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100° C.

###### b) Peligrosidad media

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61° C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200° C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

###### c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61° C.

#### Artículo 5.10. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad Artículo 5.11. Categorías de

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

#### Artículo 5.11. Industrias compatibles con la zonificación residencial

Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial, o de primera categoría, las clasificadas en los apartados 4.3.1, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6 y 4.3.7 del artículo 5.9, con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

f) Que el desarrollo de la actividad no requiera potencia eléctrica superior a los 50 Kw.

g) Que la actividad se desarrolle en una superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup> en planta baja.

h) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

i) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno debiendo limitarse el mismo al horario comprendido entre las 8 horas y las 22 horas.

j) Que no se trate de actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5, (segundo supuesto) 6, 24, 25, 29, (primer supuesto) 30, 31, 32 y 34 del Anexo 3 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

k) Que no se trate de actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96 de 20 de Febrero.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Centros de diagnóstico, lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres artesanos y oficios artísticos.
- Talleres de reparación de artículos domésticos.

Almacenamientos contemplados en el Anexo III de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental con las limitaciones anteriores.

### **Artículo 5.12. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial (segunda categoría)**

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, las clasificadas en los apartados 4.3.1, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5, 4.3.6, 4.3.7 y 4.4.1 del artículo 5.9, no clasificables como industrias de primera categoría y con los siguientes condicionantes.

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

e) Que la actividad se desarrolle en una superficie igual o inferior a los 2000 m<sup>2</sup>.

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las disposiciones legales de aplicación.

g) Que no se trate de actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5, (segundo supuesto) 6, 24, 25, 29, (primer supuesto) 30, 31, 32 y 34 del Anexo 3 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

h) Que no se trate de actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96 de 20 de Febrero.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de reparación de reparación de vehículos a motor y maquinaria en general.
- Talleres carpintería metálica, de madera, etc.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Imprentas de artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

### **Artículo 5.13. Industrias que requieren zonificación industrial específica**

Pertencen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Para las actividades industriales contempladas en el Anexo II de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y para los parques de almacenamiento de petróleo crudo, y de sus productos intermedios y/o refinados, no se tendrán en cuenta los condicionantes anteriores, y serán consideradas a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

### **Artículo 5.14. Industrias incompatibles con el medio urbano**

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Artículo 5.15. Regulación del uso industrial

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.
2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a lo dispuesto en materia de protección atmosférica y ambiental de estas Normas.

### Artículo 5.16. Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

### Artículo 5.17. Niveles de industria

A los efectos de ordenación se establecen tres niveles de industria de acuerdo a las siguientes características:

1. Pequeña industria, la que se ajusta a las siguientes características:
  - a) Que el desarrollo de la actividad no requiera potencia eléctrica superior a los 50 Kw.
  - b) Que la actividad se desarrolle en una superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup>.
2. Industria mediana, la que se ajusta a las siguientes características:
  - a) Que el desarrollo de la actividad no requiera potencia eléctrica superior a los 200 Kw.
  - b) Que la actividad se desarrolle en una superficie igual o inferior a los 2000 m<sup>2</sup>.
3. Gran industria, la que se ajusta a las siguientes características:
  - a) Que el desarrollo de la actividad requiera potencia eléctrica superior a los 200 Kw.
  - b) Que la actividad se desarrolle en una superficie superior a los 2000 m<sup>2</sup>.

## CAPITULO IV USO TERCIARIO

### Artículo 5.18. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
  - a) Hospedaje.
  - b) Comercio.
  - c) Oficinas.
  - d) Recreativo
  - e) Hostelería.
3. Todos los usos terciarios son compatibles en las zonas de uso global industrial. La compatibilidad con las zonas de uso residencial quedan sujetas a las limitaciones que para cada caso se establecen en los artículos siguientes.

### Artículo 5.19. Hospedaje

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento de forma profesional y habitual mediante precio, con o sin otros servicios. Los tipos de establecimientos son los establecidos en la Ley 12/99 de 15 de diciembre de Turismo, y cuantas disposiciones la complementen, desarrollen o sustituyan.
2. Los establecimientos de alojamiento turístico pueden ser de los siguientes tipos:
  - a) Establecimientos hoteleros.
  - b) Apartamentos turísticos.
  - c) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.
  - d) Campamentos de turismo o cámpings.
  - e) Casas rurales.
  - f) Balnearios.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) asimismo totalmente independientes de las del resto del edificio.
3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.
4. Los establecimientos turísticos deberán cumplir los requisitos mínimos de infraestructura que determine la Consejería competente en materia turística, los establecidos en materia de seguridad, los relativos al medio ambiente, así como los exigidos por la normativa que les sea aplicable.
5. Los municipios exigirán el cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias.
6. En todo caso, los establecimientos turísticos deberán cumplir las normas vigentes sobre accesibilidad a los mismos de personas que sufran discapacidades.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

7. Las instalaciones de los establecimientos turísticos se deberán conservar en adecuado estado, manteniendo los requisitos mínimos exigidos para su apertura y funcionamiento.

8. El ayuntamiento podrá, en cualquier momento, requerir de los titulares de los establecimientos turísticos la ejecución de las obras de conservación y mejora conforme a la normativa que les sea aplicable.

9. Los establecimientos turísticos deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los siguientes requisitos mínimos de infraestructura:

**Accesos.** Deberán disponer de acceso desde calle pavimentada, con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotado de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las condiciones adecuadas de resistencia y seguridad, de aceras o arceles.

**Agua potable.** En todo caso el suministro de agua potable deberá quedar asegurado de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por plaza cuando el suministro proceda de red general municipal, y no inferior a doscientos litros por plaza en caso contrario. En este último caso deberá disponerse de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones del agua potable.

**Tratamiento y evacuación de aguas residuales.** La evacuación de las aguas residuales habrá de efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado. De no existir dicha red, el tratamiento y evacuación de las aguas residuales se efectuará mediante estación depuradora de oxidación total, con capacidad de depuración proporcionada al número de plazas, o bien mediante tratamiento de depuración que asegure eficazmente la reducción de la carga contaminante de vertidos, de conformidad con lo prevenido en la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

**Electricidad.** La prestación del suministro no podrá ser inferior a 1.000 W. por unidad de alojamiento, debiendo existir alumbrado de emergencia y señalización.

**Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.** Si no existiera servicio público de recogida, habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final, eficaces y sanitariamente controlados, de acuerdo con la Ley 42/75 de 19 de noviembre, de recogida y tratamiento de los desechos y residuos sólidos.

### **Artículo 5.20. Comercio**

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, 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) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

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.

### **Artículo 5.21. Gran superficie comercial o centro comercial**

1. Se considerará como gran superficie comercial aquellos establecimientos que se adecuen a la definición dada para los mismos en la legislación sectorial que los regula.

2. Se entenderá como centro comercial, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

### **Artículo 5.22. Instalación de grandes superficies comerciales**

1. Las instalaciones de grandes superficies y/o centros comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> o ampliaciones de los comercios existentes que superen esta superficie deberán tramitarse observando las condiciones que al respecto se establecen en la legislación sectorial vigente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente informe favorable de la administración competente.

### **Artículo 5.23. Tramitación de grandes superficies comerciales**

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:

1.1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.

1.2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollen o sustituyan.

1.3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone. A fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, en virtud de la legislación vigente la documentación a aportar hará referencia, al menos, a los siguientes aspectos.

a) La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia.

4. Pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá, el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

Si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas estas deberán ser incorporadas a la resolución municipal.

### **Artículo 5.24. Oficinas**

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas ( industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales, consultas médicas...

b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, ...

c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, ...

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.

b) Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.

c) Una actividad del tipo 2.c) de éste artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

4. Cuando cualquiera de las actividades comprendidas en esta clase de uso incumplan las condiciones anteriores su ubicación en edificios residenciales será compatible cuando dispongan de accesos y evacuación independientes.

### **Artículo 5.25. Recreativo**

1. Tendrán tal consideración las actividades y establecimientos que así queden calificados por la legislación sectorial y en particular los incluidos en el Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía o disposiciones que la complementen o sustituyan.

2. Los establecimientos recreativos deberán cumplir, sin perjuicio de las exigencias legales sobre construcción, prevención de incendios, seguridad e higiene, y sanidad, los requisitos mínimos de infraestructura que establezca la legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. Los establecimientos recreativos podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, observando las condiciones de accesibilidad establecidas en la disposición legal referida en el apartado 1 del presente artículo así como la que en este orden y en el de las instalaciones se establezca en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

### **Artículo 5.26. Hostelería**

1. Tendrán tal consideración las actividades y establecimientos que así queden calificados por la legislación sectorial y en particular los incluidos en los apartados III.2.8 y III.2.9. del Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Se distinguen:

2.1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

2.2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

3. El uso definido en el apartado 2.2 de este artículo, será incompatible con el uso global residencial, y por tanto, no podrá ejercerse esta actividad, en ningún uso pomenorizado incluido dentro del uso global residencial del suelo urbano no sometido a planeamiento previo. En los suelos urbanizables y en los suelos urbanos sometidos a PERI, será el documento correspondiente de planeamiento (PP, PAU, o PERI) quien evaluará dicha incompatibilidad o el grado de la misma. En el caso de no indicarse se entenderá igualmente incompatible el uso definido en el apartado 2.2 de este artículo con el uso global residencial.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO V EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

#### Artículo 5.27. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento, con independencia de que su gestión y/o titularidad corresponda a organismo público o entidad privada.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

##### 2.1. Educativo.

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las escuelas infantiles (de 3 a 6 años).

a.1) En edificios educativos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios, ...:

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> y cuenten con acceso y evacuación exclusivo.

c) Las academias de baile, danza o similares.

c.1) En edificios educativos exclusivos.

c.2) En edificios destinados a otros usos, excepto el residencial, únicamente en planta de rasante y cumpliendo la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de ruidos y vibraciones.

##### 2.2. Servicios de interés público y social (SIPS).

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

a) Socio-Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.

b) Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.

- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Asistencial

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, guarderías u otras similares).

1. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.

- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja y/ o primera, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.

- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

d) Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja.

e) Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, otros similares).

f) Cementerios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

##### 2.3. Deportivo

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportivas, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup> de superficie construida y cuenten con acceso y evacuación independiente.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO VI PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

#### **Artículo 5.28. Definición y clases**

1. Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención mejores condiciones estéticas de la ciudad.
- g) Cualquier otra finalidad análoga.

2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:

- a) Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

- b) Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

- c) Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

#### **Artículo 5.29. Condiciones de aplicación**

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales

#### **Artículo 5.30. Parques urbanos y jardines**

1. En los parques de superficie superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

- a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
- b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al cuarenta por ciento (40 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

Este proyecto contendrá memoria justificativa y plano de ordenación.

2. En los parques de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de aparcamiento.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 20% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones con el carácter ambiental de los jardines.

#### **Artículo 5.31. Ordenación de espacios libres y jardines**

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

Se adoptarán los siguientes criterios:

- a) Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
- b) La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad evitándose que por su inadaptación se produzca un sobre coste en la conservación de las mismas.
- c) La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
- d) Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
- e) Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
- f) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
- g) Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
- h) Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 5.32. Servidumbres**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

## **CAPÍTULO VII TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

### **Artículo 5.33. Definición y clases**

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

a) Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, etc.).

b) Gasolineras y otros servicios auxiliares

c) Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

d) Plataforma Reservada Transporte Metropolitano.

Destinada al uso exclusivo para vehículos de transporte colectivo.

### **Artículo 5.34. Condiciones de aplicación**

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

## **SECCIÓN I RED VIARIA**

### **Artículo 5.35. Clasificación de la Red Viaria**

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías, cuyas secciones tipos se acompañan en las páginas posteriores:

a) Vías Metropolitana. Son las vías de acceso a la ciudad, de circunvalación y de distribución principal.

b) Ejes Principales. Son las de acceso a distritos y barrios

c) Distribuidores urbanos.

d) Viario local. Las no incluidas en las categorías anteriores.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### e) Caminos

2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 5.36. Condiciones de desarrollo de la red viaria**

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las autopistas, autovías y vías primarias, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.

2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas, o bien directamente si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

#### **Artículo 5.37. Condiciones específicas de las vías públicas**

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota  $\pm 0$ . En estos casos la conservación y mantenimiento serán a cargo de los particulares.

3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre a favor del municipio.

#### **Artículo 5.38. Regulación de caminos**

El Ayuntamiento estará facultado para exigir de inmediato la utilización pública de la calle, pudiendo los propietarios proponer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de la cota  $\pm 0$ . En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

##### Regulación de caminos

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

b) Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.

c) La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### **Artículo 5.39. Vías pecuarias**

El Ayuntamiento, de conformidad a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155 /98 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecerá un plan de utilización de las vías pecuarias compatible con su destino, o las integrará en la red de caminos y vías rurales o espacios libres si procediese su desafección.

#### **Artículo 5.40. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias**

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación sectorial de aplicación, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la misma y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán in edificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento.

3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### SECCIÓN II APARCAMIENTOS

#### Artículo 5.41. Definición

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

#### Artículo 5.42. Condiciones de aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación.
2. La autorización municipal estará condicionada al un estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

#### Artículo 5.43. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano sujeto a planeamiento las reservas de aparcamientos serán las correspondientes a los usos según define el artículo siguiente.
2. En suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los Planes Parciales se ajustará a las condiciones establecidas en el Título XI de las presentes Normas.
3. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamientos se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

#### Artículo 5.44. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento fuera de la calzada que se regulan en el apartado siguiente.

Dichas plazas podrán disponerse bien en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar o en solares a una distancia no mayor de 300 m. cuya propiedad se acreditará debidamente para obtener licencia.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son, salvo excepción expresa en las ordenanzas de zona, las siguientes:

a) Para uso de vivienda la más restrictiva de las dos siguientes:

- Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes.
- Una plaza por cada vivienda.

Para las viviendas de promoción pública en régimen especial de promoción pública en alquiler, la dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares de Suelo Urbano situados en zonas consolidadas por la edificación en los que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- Los que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>.
- Los que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.
- Los que tengan su frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de Suelo Urbano en las que concurran alguna de estas circunstancias pero que sean consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Para todo otro uso diferente del de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup>. de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup>. y por cada 50 m<sup>2</sup>. de techo comercial de establecimiento <2.500 m<sup>2</sup>.

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: una plaza por cada 3 habitaciones.  
Instalaciones de 4 estrellas: una plaza por cada 4 habitaciones.  
Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.  
Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas, o cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa, y se observará especialmente lo regulado en el apartado b) del presente artículo.

4. Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

5. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### SECCIÓN III GASOLINERAS Y SERVICIOS AUXILIARES

#### Artículo 5.45. Definición

1.- Al no ser un uso específicamente previsto en ninguna de las diferentes calificaciones de suelo, será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación.

2.- En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", por lo que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento de acuerdo a o dispuesto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Por tal supuesto, no regirán más condiciones de la edificación que la separación a linderos de la parcela (la del tipo de S.N.U. en que se sitúe), la altura máxima fijada en 10 m. y la condición de que las edificaciones habrán de armonizar con el paisaje en que se sitúen, así como las que se deriven de la legislación sectorial que sea de aplicación. Se establece para este caso una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.

### SECCIÓN IV PLATAFORMA RESERVADA PARA EL TRANSPORTE METROPOLITANO

#### Artículo 5.46. Definición

1.- La PRTM está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el transporte de personas y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.

2.- La PRTM comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona constituida por cualquier instalación relacionada con el movimiento de los vehículos que la constituyan, así como la zona de servicio que permite su utilización por los ciudadanos.

3.- Con carácter previo a cualquier actuación sobre el posible trazado ferroviario del sistema de Transporte Metropolitano entre Mairena del Aljarafe y Sevilla, deberá ser aprobado un Plan Especial que recoja su incidencia sobre el sistema viario y el sistema de espacios libres públicos que deba atravesar.

### CAPÍTULO VIII SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

#### Artículo 5.47. Definición

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como las instalaciones de servicio del puerto y aeropuerto o los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

a) Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales.

Que incluye, asimismo, los depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

#### Artículo 5.48. Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas de Suelo no Urbanizable, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas. Estos suelos quedan excluidos de la regulación general del suelo no urbanizable.

#### Artículo 5.49. Centrales de telefonía

Aquellos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc., propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 5.50. Líneas aéreas de Alta Tensión



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 de la Ley del Suelo y del Artículo 7.4.2 de este Plan General, entre tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán soterrarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de soterramiento, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad, siempre que sea de interés para la misma.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afeción medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/ o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de soterramiento a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en las zona de que se trate.

### **Artículo 5.51. Servidumbres**

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

2. No obstante, se adoptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:

a) En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc.

b) En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 6. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 6.1. Aplicación y Definición**

- 1.- Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el suelo urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
- 2.- Estas Normas definen las condiciones que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Normas 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 su cumplimiento no suponga desviación del objeto de las mismas.

#### **Artículo 6.2. Clases de Condiciones**

Las Condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de las parcelas.
- b) Condiciones sobre posición y aprovechamiento de las edificaciones.
- c) Condiciones de calidad, higiene y dotación de los edificios.
- d) Condiciones de estética.

### **CAPITULO II CONDICIONES DE LAS PARCELAS**

#### **Artículo 6.3. Parcela**

- 1.- Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
- 2.- Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
- 3.- Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.
- 4.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

#### **Artículo 6.4. Superficie de Parcela**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Artículo 6.5. Parcela Mínima**

- 1.- Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales en virtud a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
- 2.- Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 6.6. Relación entre Edificación y Parcela**

- 1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
- 2.- La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

#### **Artículo 6.7. Linderos**

- 1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose fondo la linde opuesta a la frontal.

3.- Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4.- El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### **Artículo 6.8. Alineaciones**

1.- Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de usos público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela Corresponde a la alineación interior.

2.- Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

### **Artículo 6.9. Rasantes.**

1.- Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

2.- Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.

3.- Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4.- Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

### **Artículo 6.10. Solar y Parcela Edificable**

1.- Solar es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este artículo puede ser edificada previa la oportuna licencia municipal. Debe estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

2.- Para que una parcela sea edificable además ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento. Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización. Que aún careciendo de todos o alguno de los requisitos establecidos en el apartado 1 se

asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

c) Condiciones de gestión. Para que una parcela sea edificable deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable, deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.

3.- Además de las Condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

### **Artículo 6.11. Segregación y Agregación de Parcelas**

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o las Normas Particulares de zona. Las parcelas de dimensiones iguales o menores a la mínima serán indivisibles.

2.- Sobre toda parcela existente a la entrada en vigor del Plan, se podrá autorizar la edificación, aun cuando no cumpla las condiciones dimensionales mínimas de parcelación, salvo prohibición expresa de las Normas Particulares de zona.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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

#### **SECCIÓN I SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

##### **Artículo 6.12. Posición de la Edificación Respecto a la Parcela**

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita la parcela.
- b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: es el plano o pared lateral de separación entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

##### **Artículo 6.13. Posición de la Edificación Respecto a la Alineación**

1.- Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son exteriores a la alineación.

2.- Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

##### **Artículo 6.14. Retranqueo o Separación a Linderos**

1.- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2.- En función de la posición de lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero o fondo de parcela y retranqueo a lateral o medianera.

3.- El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4.- El retranqueo puede ser:

- a) En todo el frente de alineación de una manzana.
- b) En las plantas de pisos de una edificación

c) En planta baja para formación de soportales.

5.- Las separaciones de la edificación al lindero frontal, al testero, o a sus linderos laterales serán las establecidas en cada caso en las Condiciones particulares de zona

#### **SECCIÓN II CONDICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

##### **Artículo 6.15. Superficie Ocupable**

1.- Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2.- La superficie ocupable puede señalarse:

a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.

b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3.- A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.

4.- Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

##### **Artículo 6.16. Ocupación o Superficie Ocupada**

1.- Es la superficie comprendida dentro de perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal.

2.- En las zonas en que se admitan patios de luces, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada en cada una de las plantas.

3.- La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en estas Normas, o por el planeamiento que desarrolle el Plan General.

##### **Artículo 6.17. Coeficiente de Ocupación**

1.- Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta.

2.- El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

##### **Artículo 6.18. Superficie Libre de Parcela**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación, en la que no se puede edificar salvo que la normativa zonal señale las excepciones pertinentes.

### **Artículo 6.19. Fondo Edificable**

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

### **SECCIÓN III CONDICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

#### **Artículo 6.20. Superficie Edificada por Planta**

- 1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 6.44 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.
- 3.- Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 6.34.
- 4.- Los sótanos son superficies edificadas bajo rasante, que no computarán a los efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima asignada a cada parcela.
- 5.- Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 50%.

#### **Artículo 6.21. Superficie Edificada Total**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### **Artículo 6.22. Superficie Útil**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

#### **Artículo 6.23. Superficie Edificable**

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

#### **Artículo 6.24. Coeficiente de Edificabilidad**

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de terreno de referencia.

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto la superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las Condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

### **SECCIÓN IV CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 6.25. Altura de la Edificación**

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

#### **Artículo 6.26. Medición de la Altura en Unidades Métricas**

1.- La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

- a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- b) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 6.27. Medición de la Altura en Número de Plantas**

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante incluida la planta baja.

### **Artículo 6.28. Criterios para el Establecimiento de la Altura Máxima**

a) Edificios con alineación obligatoria:

1.- En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera diez (10) metros. Si la longitud de la fachada sobrepasa esta dimensión la altura máxima de la edificación se medirá en el punto más alto de la rasante, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la altura total del edificio en cualquier punto de la fachada, no supere la altura máxima en una dimensión mayor a 150 cm.

2.- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chafalán, la altura se determinará como si se tratara de una única fachada desarrollada longitudinalmente, aplicando los criterios señalados en el punto anterior. En caso de que la altura reguladora de cada fachada sea distinta, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior a la definida en las condiciones particulares de zona o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

3.- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chafalán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

B) Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de la rasante natural del terreno con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, y cien (100) centímetros respectivamente.

### **Artículo 6.29. Altura Máxima y Mínima**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a cuatro (4) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.

### **Artículo 6.30. Construcciones por Encima de la Altura Máxima**

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura es más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobre pasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de doce (12) metros cuadrados, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en defecto el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

e) Los paneles de captación de energía solar.

2.- Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

### **Artículo 6.31. Altura de Piso y Altura Libre**

1.- Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2.- Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

### **Artículo 6.32. Regulación de las Plantas de una Edificación**

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 veinticinco(2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

Los aparcamientos y garajes públicos tendrán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) 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 diez (10) 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 la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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 las disposiciones reguladoras de carácter sectorial vigente. De acuerdo con ello las alturas libres mínimas serán salvo que aquellas establezcan otras:

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.

### **Artículo 6.33. Regulación de los Entrantes en Fachada**

1.- Se admiten terrazas entrantes con profundidad libre y los retranqueos en fachada, siempre que estos espacios tengan el mismo tratamiento que las fachadas y se materialice al menos en Planta Baja la Alineación de la Parcela

2.- Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

### **Artículo 6.34. Regulación de los Cuerpos Salientes en Fachada**

1.- Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente no cerrado respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del hueco al que sirve. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones.

c) Se entiende por mirador el vano de dimensiones iguales a las del balcón, que se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cerrado.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

d) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3.- La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores cien por cien (100%)
- Terrazas cincuenta por cien (50%)
- Balcones no computan

4.- Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud del conjunto de la fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, serán de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.

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

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE CALIDAD**

##### **Artículo 6.35. Calidad de las Construcciones**

1.- Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2.- En aplicación del contenido de estas Normas y de las responsabilidades que le son propias es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia, exigirán la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

##### **Artículo 6.36. Aislamiento Térmico**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

##### **Artículo 6.37. Aislamiento Acústico**

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la edificación vigente.

El Ayuntamiento podrá exigir condiciones superiores en las zonas que se delimiten expresamente como acústicamente saturadas, en la Ordenanza de Control de Ruidos y Vibraciones. Esta Ordenanza se formulará por el Ayuntamiento, en cumplimiento de la Legislación Ambiental específica en materia de ruido.

#### **SECCIÓN II CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**

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

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, todo pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- 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.

### Artículo 6.39. Piezas Habitables en Plantas Sótano y Semisótano

- 1.- No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
- 2.- En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y disponga de las correspondientes barreras antihumedad.

### Artículo 6.40. Condiciones de Iluminación y Ventilación

- 1.- Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta de local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
  - 2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
  - 3.- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
  - 4.- La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por medios mecánicos.
- Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

## SECCIÓN III CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.41. Patios de Luces

- 1.- Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.
- 2.- Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
- 3.- Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores en que todas las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del

mismo.

4.- El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5.- Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

### Artículo 6.42. Dimensiones de los Patios de Luces Abiertos

Se consideran patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1,5 P$ .

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, y deberá ser igual o superior a un tercio de la altura del patio.

### Artículo 6.43. Dimensiones de los Patios de Luces Cerrados

1.- La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

2.- El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, de los patios de luces:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras	1:5 H y 3,00 metros

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de seis (6) metros.

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3.- La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a :

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

4.- 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, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6.41.

### **Artículo 6.44. Cubrición de Patios**

1.- La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galería, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo.

2.- Los patios de luces podrán cubrirse con claroboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

## **SECCIÓN IV CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS**

### **Artículo 6.45. Dotación de Agua**

1.- Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2.- No se podrán otorgar licencias para 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.

3.- Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.

b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.

c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.

d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.

e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.

4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

### **Artículo 6.46. Red de Saneamiento**

1.- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajante, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela

cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2.- Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red y estén en S.N.U. (ver artículo 7.15). En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

3.- Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la NTE ISA/73 y cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registro cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5%.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes de garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

### **Artículo 6.47. Dotación de Energía Eléctrica**

1.- Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2.- En el caso de existir centro de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir la debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

### **Artículo 6.48. Chimeneas y Evacuación de Humos y Gases**

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a la propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

4.- Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supra municipal.

### **Artículo 6.49. Evacuación de Residuos Sólidos**

1.- Regirán las condiciones de la Ley 10/1.998 sobre Residuos Sólidos Urbanos. El Ayuntamiento elaborará una Ordenanza sobre Limpieza Vial y Residuos Sólidos Urbanos, regulando las condiciones técnicas de entrega de los residuos por los particulares, para su correcta gestión. Esta ordenanza incluirá al menos apartados sobre:

La obligatoriedad de poner a disposición del Ayuntamiento los R.S.U. en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión.

Condiciones de entrega en polígonos industriales y suelos urbanos alejados del casco antiguo.

2.- Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3.- En todas las obras que se ejecuten en desarrollo del P.G.O.U. los residuos de obra serán transportados a vertedero controlado, y los materiales de relleno procederán de explotaciones legalizadas. Estas condiciones se reflejarán en los Pliegos de Condiciones de los Proyectos de Urbanización correspondientes.

### **Artículo 6.50. Instalaciones de Calefacción y Acondicionamiento de Aire**

1.- Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2.- Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

3.- Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y observarán en su disposición lo siguiente:

a) Si el aparato tiene una potencia inferior a 4.300 (cuatro mil trescientas) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de 3,00 m. (tres metros) desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada a que de frente, y el máximo de

distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de 1,00 m. (un metro) hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y 1,50 m. (ciento cincuenta centímetros) a los situados en fachadas laterales (celosías, etc.).

b) Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos..

4.- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

5. . Instalaciones de evacuación de humos y gases: Los gases y vapores que se puedan producir en un establecimiento sometido al deber de solicitar licencia de apertura, solamente se eliminarán a través de chimeneas de características adecuadas. No obstante, y en aplicación del artículo 5.100 de tales Ordenanzas, y solamente cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o patio interior, se permitirá la salida de humos por fachadas, disponiendo de medios de depuración de tecnología contrastada, entendiéndose que ello es posible sólo cuando se cumpla la totalidad de las condiciones reseñadas a continuación:

Inexistencia de patio interior, de luces o de parcela, o conducto de evacuación previsto para tal fin en la edificación. No obstante, si existiendo patio la Comunidad de Propietarios se negase a la instalación del conducto por el mismo, se considerará tal hecho como equivalente a la inexistencia.

Las actividades donde podrá instalarse este tipo de solución alternativa, serán exclusivamente las correspondientes a Bares, Café-Bares y Cafeterías.

No será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masa frita, asadores de carne o pollos, freidorías de pescado y similares, generadoras de intensos olores.

La superficie o suma de superficies totales efectivas de calentamiento (cocción, asado, fritura, mantenimiento de calor etc.) no sobrepasará los 0,75 m<sup>2</sup> (setenta y cinco decímetros cuadrados).

La altura de salida de la rejilla superará los 2,50 m. (doscientos cincuenta centímetros) sobre el pavimento, medidos desde la parte inferior de la rejilla de salida.

Frente a la rejilla de evacuación se dispondrá de un espacio libre mínimo exterior de 5,00 m. (cinco metros), correspondiendo el mismo a espacio público o patio de manzana.

La distancia desde la rejilla de salida de los gases depurados será al menos de 2,00 m. (dos metros) hasta los huecos de otros locales o viviendas existentes en la misma fachada y de 3,00 m. (tres metros) hasta los dispuestos en otras fachadas no coplanarias (laterales, retranqueadas o en ángulo).

El sistema de depuración dispondrá en todo caso de filtro contra olores, preferentemente de ozono, carbón activo o similar, adicional al sistema de depuración, que se colocará en serie y lo más alejado posible de los focos de calor.

En todo caso, habrá de suscribir el titular Contrato de Mantenimiento con un instalador de sistemas de depuración, que mantendrá su vigencia durante el período de funcionamiento de la actividad.

### **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.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

### **Artículo 6.52. Servicios Postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

### **Artículo 6.53. Aparatos Elevadores**

1.- Se dispondrán obligatoriamente ascensores en los edificios, cuando así lo disponga la Normativa correspondiente de Supresión de Barreras Arquitectónicas vigente.

2.- El número, posición y accesos a estos aparatos será el correspondiente según la citada Normativa.

3.- En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y Disposiciones Complementarias.

### **Artículo 6.54. Control de Ruidos y Vibraciones**

Los usos y actividades observarán la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental en materia de ruidos y vibraciones vigentes, así como lo establecido por la Ley de Protección Ambiental, en relación a:

Límites Admisibles.  
Normas de Medición y Valoración.  
Normas de Prevención Acústica.  
Régimen de Actividades Singulares.  
Normas para Sistemas Sonoros, y Vehículos a Motor.  
Régimen Especial para Zonas Acústicamente Saturadas.  
Vigilancia e Inspección de Medidas Cautelares.

## **SECCIÓN V CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 6.55. Protección Contra Incendios**

1.- Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas

en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra Incendio en los Edificios" (NBE-CPI-96) y cuantas estuvieren vigentes en esta materia.

2.- Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

### **Artículo 6.56. Protección Contra el Rayo**

Se exigirá la instalación de pararrayos en un edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

### **Artículo 6.57. Protección en Antepechos y Barandillas**

1.- Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2.- La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cms. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cms.

### **Artículo 6.58. Puesta a Tierra**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

### **Artículo 6.59. Señalización de Edificios**

1.- En los edificios de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso de inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

### **Artículo 6.60. Accesos y Circulaciones Interiores**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En el diseño y dimensionamiento de los accesos y circulaciones interiores de los edificios se cumplirán las determinaciones correspondientes de la Normativa Contra Incendios y de la Normativa de Eliminación de Barreras Arquitectónicas vigente.

### Artículo 6.61. Escaleras

1.- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2.- El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis. (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura de rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

4.- No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

### Artículo 6.62. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

### Artículo 6.63. Supresión de Barreras Arquitectónicas

Será de aplicación el Real Decreto 556/1.989, de 19 de Mayo, BOE nº 122 23/V/89 y el Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o la legislación vigente en su momento en esta materia.

## SECCIÓN VI CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

### Artículo 6.64. Dotación de Aparcamiento

1.- Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, de acuerdo con la Normativa vigente en Materia de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

3.- El Ayuntamiento, previo informe emitido por los servicios técnicos municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil de uso principal y de los usos preciso para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

### Artículo 6.65. Soluciones para la Dotación de Aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En un espacio libre de edificación.
- En un espacio edificado. se denominará como garaje.

### Artículo 6.66. Plaza de Aparcamiento

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento una proporción de suelo plano con la 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 del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) 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 6.67. Accesos a los Garajes



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.- Los garajes-aparcamientos de uso colectivo y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. En pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor que diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4.- Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables cuando la anchura de la rampa, sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5.- Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6.- Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

7.- La longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los veinticinco (25) metros.

8.- Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9.- Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

10.- Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de la NBE-CPI-96, o la Norma vigente en su momento.

### **Artículo 6.68. Altura Libre de Piso**

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros. Esta distancia podrá reducirse a dos (2) metros en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen.

### **Artículo 6.69. 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 la Norma Básica NBE-CPI-96 y sus anexos, o la Norma vigente en su momento.

2.- En los garajes 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.

### **Artículo 6.70. Aparcamiento en los Espacios Libres Privados**

1.- No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2.- En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3.- Los garajes-aparcamientos bajo la rasante de los espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre la superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO V CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA**

#### **Artículo 6.71. Definición**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

#### **Artículo 6.72. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

#### **Artículo 6.73. Salvaguarda de la Estética Urbana**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, 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.

#### **Artículo 6.74. Fachadas**

- 1.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- 2.- El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, justificando su diseño y composición respecto al conjunto del edificio.
- 3.- Por razón de composición de espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### **Artículo 6.75. Medianeras**

- 1.- Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
- 2.- Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto,

tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

3.- Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

#### **Artículo 6.76. Modificación de las Fachadas**

- 1.- En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

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

- 1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
- 2.- Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, especialmente en los cruces de calles, debiendo reformarse los existentes.

#### **Artículo 6.78. Cornisas y Aleros**

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros.

#### **Artículo 6.79. Marquesinas**

- 1.- Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
  - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
  - b) cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.
- 2.- La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a tres con cincuenta (3,50) metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro.
- 3.- Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 6.80. Portadas, Escaparates y Elementos Decorativos**

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

### **Artículo 6.81. Toldos**

1.- Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2.- Los toldos fijos, cumplirán las condiciones de las marquesinas, artículo 6.78.

### **Artículo 6.82. Rótulos Publicitarios en Fachadas**

1.- Los rótulos luminosos, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros del anuncio.

2.- Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas un altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificios exclusivamente con uso productivo podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, y siempre que no superen la altura máxima de cornisa de la edificación definida en las condiciones particulares de las distintas zonas. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3.- Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros siendo en cualquier caso menor que el siete por ciento (7%) del ancho de la calle y no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, pudiendo sobrepasar por encima de éstas un altura máxima igual a su espesor.

b) En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso productivo podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 6.80.

### **Artículo 6.83. Cerramientos de Solares y Terrenos**

1.- Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

3.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

### **Artículo 6.84. Cerramiento en Edificación Abierta o Aislada**

1.- El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.

c) Por medio de cerramientos ciegos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2.- Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)

4.- Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva de una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero un altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

### **Artículo 6.85. Cerramientos Provisionales en Locales Comerciales**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Cuando terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

Si pasado un mes desde la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hiciese sin el cuidado oportuno, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 7. NORMAS DE URBANIZACIÓN**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 7.1. Aplicación

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que se la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, y de la clasificación urbanística del suelo. Las secciones tipo de viario que se acompañan al final de este título tienen carácter de mínimo obligatorio para el suelo urbanizable y de recomendación para el suelo urbano.

##### Artículo 7.2. Ejecución de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

##### Artículo 7.3. Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes en Andalucía ( Decreto 72/1992 de 5 Mayo), o la normativa sectorial vigente en su momento.

#### SECCIÓN II LA URBANIZACIÓN DEL VIARIO

##### Artículo 7.4. Dimensiones y Características de las Aceras para Peatones

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento veinte (120) centímetros; en las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de doscientos (200) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura mínima la establecida en el artículo 5.37 de las Normas Generales de Usos para cada uno de los rangos de viario considerados y que se reflejan en las correspondientes secciones tipo.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Casco Antiguo y de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, ó se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida" donde se evitará la impresión de separación entre calzada y acera.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del diez por ciento (10%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la

recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al diez por ciento (10%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública, con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contraheallas de (30) treinta centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

##### Artículo 7.5. Condiciones de Diseño del Viario

1. Las autopistas, carreteras y los elementos de la red principal cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado o Autonómica y cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

2. 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; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. La existencia de bulevares es asimismo vinculante.

3. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Aceras, los establecidos en el artículo 7.4
- b) Calzadas:

- Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En la Red Principal, si las hubiera, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros.

- Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección mínima recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en la Red Principal y trescientos (300) centímetros en la Red Secundaria, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización de tráfico en cada uno de los tipos de vías.

##### Artículo 7.6. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo de altura 0,14m. A tales efectos, se diversifican 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, pasos de carruajes, etc. El pavimento tendrán variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones.

3. 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



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las protecciones de alcorques, las tapas de arquetas, registros, etc., 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.

5. En los pasos de peatones se dispondrán rampas en las aceras para acceder a la calzada, y reservas de espacio suficiente en las medianas, si existieran, de acuerdo con la normativa de supresión de Barreras (Artículo 7.3).

### **Artículo 7.7. Estacionamiento en Vía Pública**

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinte (220) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

Se dispondrán plazas de aparcamiento especiales para personas con minusvalía en la proporción y dimensiones reguladas en la Normativa correspondiente.

## **SECCIÓN III LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 7.8. Urbanización**

1.- La urbanización se acomodará en lo posibles a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

2.- Las pendientes máximas en paseos será del diez por ciento (10%).

3.- La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea.

## **SECCIÓN IV INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**

### **Artículo 7.9. El Dimensionamiento de Redes**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas de un sector de suelo (urbano o urbanizable,) se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

### **Artículo 7.10. Red de Abastecimiento**

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red 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 costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

### **Artículo 7.11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

### **Artículo 7.12. Condiciones de Potabilidad**

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

### **Artículo 7.13. Red Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales**

1.- El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2.- Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

### **Artículo 7.14. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad**

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose de la del agua potable a un nivel superior.

### **Artículo 7.15. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas**

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

### **Artículo 7.16. Disposiciones Generales para otras Conducciones**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

### **Artículo 7.17. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras**

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

### **Artículo 7.18. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica**

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. En el suelo urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por

el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

### **Artículo 7.19. Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán.

- Vías principales 20 Lux
- Vías secundarias e industriales 15 Lux
- Plazas, paseos y calles peatonales 15 Lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las Vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel e iluminación en los primeros quince (15) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras.

En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.

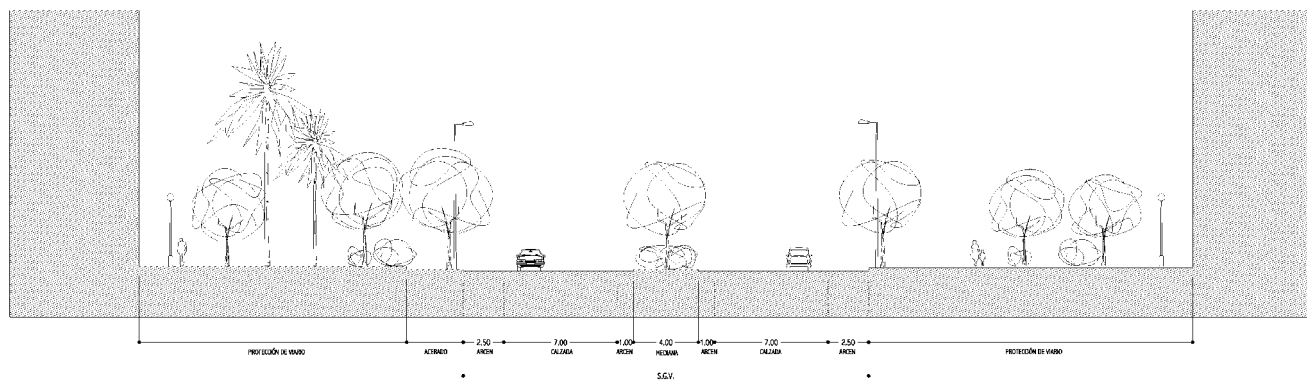
Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

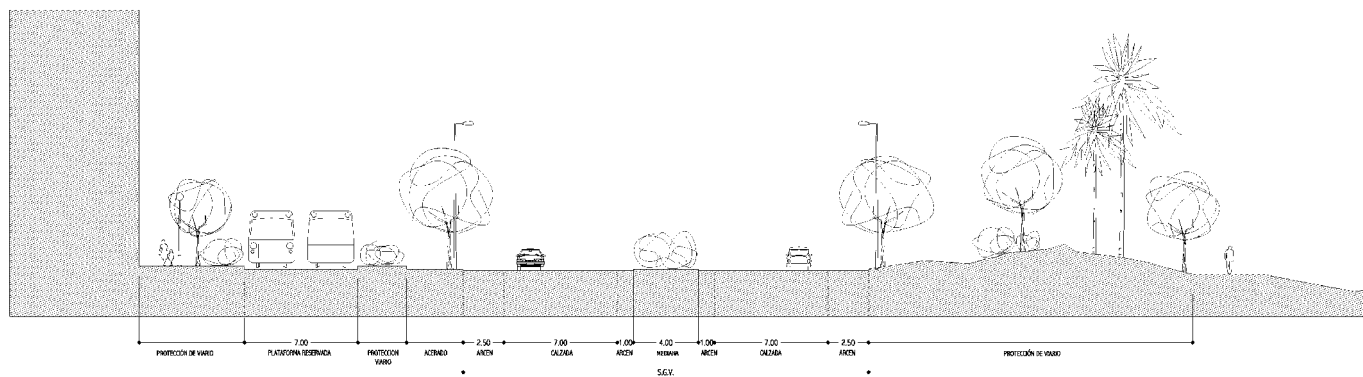
6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a cuatro con cinco (4,5) metros.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



Vías metropolitanas (sección tipo)



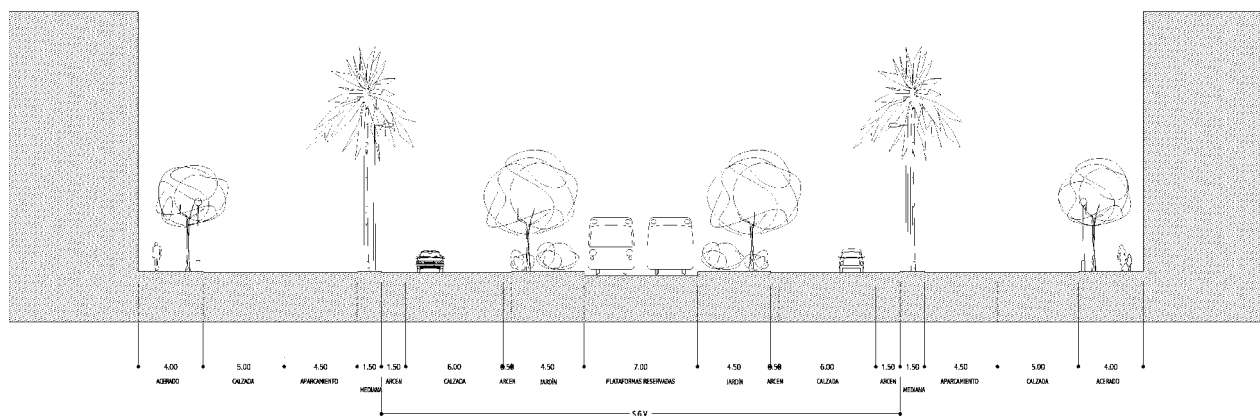
Vías metropolitanas (con plataforma transporte público)



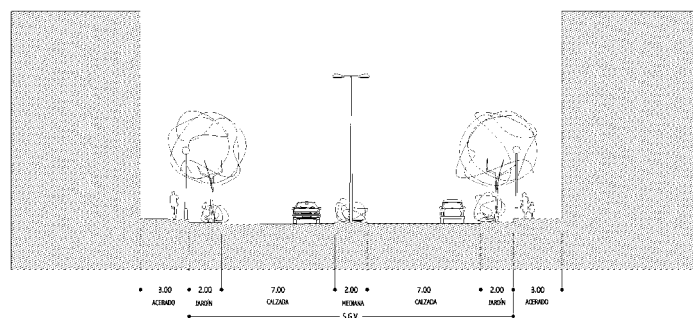
secciones viario



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



EJES PRINCIPALES - Bulevar



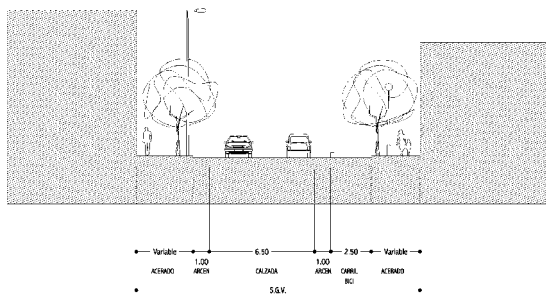
EJES PRINCIPALES - Sección tipo



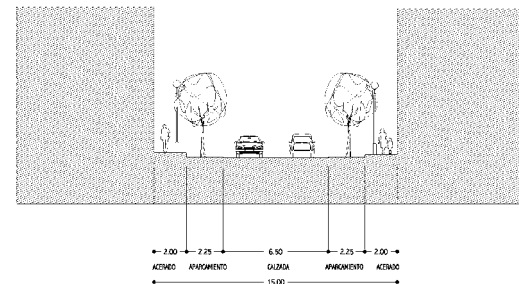
secciones viario



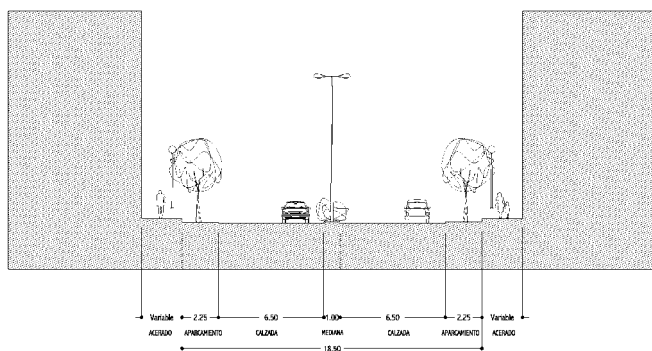
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



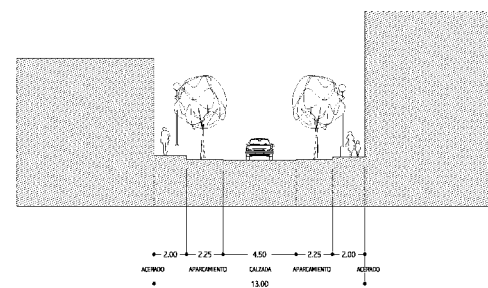
EJES PRINCIPALES - Vías existentes a reurbanizar



VIARIO LOCAL - sección tipo doble sentido



DISTRIBUIDORES - Sección tipo



VIARIO LOCAL - sección tipo único sentido





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS**





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 8.1. La Red de Sistemas y sus Clases**

1. La red de sistemas del municipio de Mairena del Aljarafe está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales equipamientos, servicios y sistemas de interés público, espacios libres y transportes y comunicaciones.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Sistemas locales.
- b) Sistemas generales.

#### **Artículo 8.2. Condiciones de Uso y Edificación**

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas Locales y Generales se contienen en los capítulos correspondientes del Título V de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. En estas Normas se determinan las condiciones generales de edificación para cada uso.

#### **Artículo 8.3. Programación**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

#### **Artículo 8.4. Definiciones**

1.- Constituyen los sistemas generales los suelos y elementos de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Mairena del Aljarafe. Los Sistemas Generales serán siempre de uso y titularidad pública.

2.- Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libre y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica. En función de su titularidad y régimen urbanístico los sistemas locales podrán ser públicos o privados.

3.- Tanto los sistemas generales como los sistemas locales se grafian en los planos correspondientes de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas E.1/2.000.

#### **Artículo 8.5. Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Pública**

1. Los suelos destinados a sistemas generales y locales de titularidad y uso públicos no consumirán aprovechamiento lucrativo, ni contribuirán a las cargas urbanísticas del polígono donde se ubiquen.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso global que determina el presente Plan General. El Ayuntamiento podrá modificar el uso pormenorizado asignado por el Plan a los terrenos afectos a los sistemas de titularidad pública, siempre que se mantenga el uso global asignado por el Plan.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales de gestión y titularidad pública, que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.

4. Los Terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales o locales de gestión y titularidad pública, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento mediante cesión gratuita o con arreglo a la normativa aplicable en materia de gestión del suelo. Los terrenos de sistemas generales o locales, que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

#### **Artículo 8.6. Régimen Urbanístico de los Sistemas de Gestión o Titularidad Privada**

1.- Los suelos destinados a sistemas locales de titularidad y gestión privada, consumirán aprovechamiento lucrativo, y contribuirán a las cargas urbanísticas del polígono donde se ubiquen. Los propietarios de estos suelos tendrán derecho al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se ubiquen, deduciendo el porcentaje de cesión obligatoria correspondiente.

2.- La calificación como sistema local privado, de un suelo, edificio, o instalación para cualquiera de los usos globales, Equipamiento y Servicios Públicos, y Transportes y Comunicaciones, excluye la implantación de cualquier otro usos pormenorizado.

3.- Cuando estos suelos se encuentren ubicados en un polígono o unidad de actuación, sometidos a gestión integrada, contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, de acuerdo con el coeficiente de ponderación de usos asignado, del área de reparto en el que se ubiquen.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO II SISTEMAS LOCALES**

#### **Artículo 8.7. Elementos de los Sistemas Locales**

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes que no forman parte de los respectivos sistemas generales. Los sistemas locales están definidos en el Suelo Urbano en el Plano de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas. En Suelo Urbanizable deberán definirse por los Planes Parciales de acuerdo con los criterios de las fichas de planeamiento.

#### **Artículo 8.8. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales de Titularidad Pública**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales públicos. La transmisión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

- a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
- b) Si el sistema de ocupación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.

#### **Artículo 8.9. Gestión de Suelo de Sistemas Locales de Titularidad Privada**

1.- La Urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento general o los Planes Parciales califiquen, como sistemas locales de titularidad privada, se ejecutará a cargo de la iniciativa privada.

2.- A los efectos de programación e incumplimiento de deberes y cargas del planeamiento, los propietarios de estos suelos, estarán sujetos al mismo régimen jurídico, que los propietarios de suelos calificados con usos lucrativos privados.

### **CAPITULO III SISTEMAS GENERALES**

#### **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 de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

#### **Artículo 8.11. Regulación de los Sistemas Generales**

La ordenación, y ejecución de los sistemas generales podrá efectuarse mediante Planes Especiales o directamente mediante proyectos de obras. Toda intervención para la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de urbanización u obras de edificación, desarrollará un proyecto unitario y coherente.

#### **Artículo 8.12. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La transmisión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, o bien con cargo a los sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución en Suelo Urbano con exceso de aprovechamiento.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el plano de Régimen y Gestión del Suelo y en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales, conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 8.13. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Excesos de Aprovechamiento**

1. Los sectores del suelo urbanizable a los que el Plan General fija un aprovechamiento superior al tipo del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrán adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que, para cada sector se establecen, en función de los excesos de aprovechamientos definidos en el cuadro de aprovechamientos tipo en Suelo Urbanizable de cada cuatrienio.

2. Los Planes Parciales deberán especificar en estos supuestos la cuantía del exceso y la superficie de Sistema General correspondiente, a efectos de adjudicar dicho exceso, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, a los propietarios de suelo destinado a sistemas generales que no sean objeto de expropiación, o a la Administración actuante, en otro caso. Estas adjudicaciones se distribuirán entre los distintos polígonos en que necesariamente se divide el sector en proporción al exceso de aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos. En todo caso, los polígonos proporcionarán con cargo a sus excesos de aprovechamiento, la totalidad de los terrenos destinados a sistemas generales interiores al sector.

3. El Ayuntamiento, al aprobar definitivamente los distintos Planes Parciales, adscribirá a cada polígono los terrenos destinados a sistemas generales exteriores al sector para compensar su exceso de aprovechamiento.

A fin de conseguir la mayor coherencia posible entre los criterios de ordenación de la estructura urbana, y las posibilidades de gestión de los distintos Sistemas Generales, los criterios a aplicar por el Ayuntamiento para adscribir los suelos de Sistemas Generales a los distintos sectores, serán los siguientes:

- a) Será prioritaria la obtención de los suelos destinados a Sistema General Viario, asignados al área de reparto y singularmente los viarios que sirvan de soporte y acceso al sector en cuestión, completando el total de superficie correspondiente a cada ASGV.
- b) En segundo término asignarán al sector los suelos de Sistemas Generales Exteriores, que sean propiedad de los mismos titulares de suelo del interior del sector.
- c) En tercer término se asignarán al sector los suelos de Sistemas Generales de Equipamientos y o Espacios Libres, que estén situados en localización próxima al sector y que pueden resultar fundamentales para la terminación y puesta en uso del área del Suelo Urbanizable donde se sitúe el sector.

### **Artículo 8.14. Derechos y Obligaciones de los Propietarios**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable y al suelo urbano, y carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en polígonos o unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento respecto al tipo del conjunto del suelo urbanizable, de cada cuatrienio o del área de reparto en Suelo Urbano en su caso.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento, que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo de todo el suelo urbanizable en el cuatrienio, o el del área de reparto en Suelo Urbano, a los terrenos afectados, deduciendo el porcentaje de cesiones de aprovechamiento que legalmente corresponda.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, en el polígono o unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos, a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización y resto de cargas que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

### **Artículo 8.15. Obtención por Expropiación Forzosa de Sistemas Adscritos al Suelo Urbanizable**

1. Si el Ayuntamiento expropiare terrenos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable, el justiprecio se fijará con arreglo a su valor urbanístico. Este valor se determinará en función de los criterios de valoración que establezcan la legislación urbanística, en el momento de formulación del expediente.

2. En estos casos, el Ayuntamiento se subrogará en los derechos y obligaciones del expropiado señalados en el artículo anterior.

### **Artículo 8.16. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Artículo 8.17. Adjudicación de Terrenos**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la ocupación a que se refiere el artículo anterior quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

### **Artículo 8.18. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable**

Para los terrenos de sistemas generales adscritos al Suelo No Urbanizable, (carreteras, infraestructuras y servicios, equipamiento metropolitanos etc.) se obtendrá por el Ayuntamiento o por la Administración que corresponda, mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO I DETERMINACIÓN Y DELIMITACIÓN

#### Artículo 9.1. Definición y Delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas y en los Planos de Régimen del Suelo y Gestión a escala 1/2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo, de las áreas que en el mismo se señalan a esos efectos.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, se incluirán en esta clase de suelo, aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el apartado 1 del presente artículo.

#### Artículo 9.2. Régimen Urbanístico

En función del nivel de consolidación de las distintas zonas que componen el suelo Urbano el Plan define dos situaciones:

1. En los planos de Calificación del Suelo, Zonas y Sistemas así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano no consolidado, en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución, que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas, que se recogen ordenadas en función de su contenido y programación en el Programa de Actuación, con la denominación de Actuación Urbanística en Suelo Urbano (AUSU), o con la denominación de Actuación de Sistema General de Viario Equipamiento o Espacios Libres, (ASGV, ASGE, O ASGEL), o en su caso como Actuaciones Singulares de Viario o Equipamiento (ASV o ASE).

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano, que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

2. En el suelo urbano consolidado el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran. Las actuaciones urbanísticas que el Plan programa en esta clase de suelo, son Actuaciones Simples de Viario o Equipamiento, (ASV, o ASE).

#### Artículo 9.3. Facultades y Derechos de los Propietarios

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones de la legislación urbanística vigente, y su desarrollo reglamentario así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento que el Plan asigna a tales terrenos en función de la situación que presenten por su grado de consolidación, según se encuentren incluidos o no, en Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, (AUSU) o en Actuaciones de Sistema General en Suelo Urbano (ASGV, ASGE, o ASGEL) o Actuaciones Singulares de Equipamiento o Viario (ASV o ASE), y por tanto incluidas en áreas de reparto de aprovechamiento. Tal derecho está sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos y tres del artículo siguiente. Entre tales obligaciones se encuentra la obligatoriedad de ceder gratuitamente al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento tipo que la legislación urbanística establezca para cada tipo de suelo (el 10% del Aprovechamiento tipo de cada área de reparto en el caso de suelo no consolidado, es decir incluido en una AUSU, ASGV, ASGE, o ASGEL, ASV o ASE, y ninguno en el caso de estar consolidado en virtud de la legislación vigente).

3. Las obras de rehabilitación o reforma parcial e incluso las de sustitución de la edificación que no supongan aumento del volumen construido, aún en el caso de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento a la corporación.

4. También en ejercicio de tales facultades, las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

5. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados en función del aprovechamiento que corresponda al contenido normal del derecho de la propiedad con arreglo a los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, mediante expropiación o permuta, o bien mediante reparcelación o compensación del aprovechamiento tipo en la unidad de ejecución que corresponda, cuando se encuentren adscritos a un Área de Reparto en Suelo Urbano.

b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales de unidades de ejecución incluidas en Áreas de Reparto, mediante su aprovechamiento urbanístico, a través de reparcelación o compensación.

c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en Áreas de Reparto, y afectados por actuaciones de gestión simple, (ASV o ASE), mediante expropiación u ocupación directa, o mediante permuta.

6. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

#### Artículo 9.4. Deberes y Cargas de los Propietarios

1. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano consolidado no incluidos en Unidades de Ejecución estarán obligados a completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen – si aún no la tuvieran – la condición de solar y a edificarlos en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

2. Los propietarios de los terrenos en Suelo Urbano no consolidado, que se incluyen en Unidades de Ejecución, estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Mairena del



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aljarafe tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución, así como el porcentaje de aprovechamiento tipo que en cada caso se establezca, por la legislación urbanística (El 10 % en virtud de la legislación vigente).

3. Tales propietarios deberán igualmente:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de viario y espacios libres en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión que desarrolle la Unidad de Ejecución, en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

b) Costear y en caso ejecutar las ampliaciones y conexiones de las redes de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la Unidad de Ejecución, que sean necesarias para el funcionamiento de la Unidad de Ejecución de acuerdo con las directrices de las Compañías de Servicio y determinaciones del Plan General.

c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento de ordenación que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

e) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

4. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

### **Artículo 9.5. Régimen de las Unidades de Ejecución**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Capítulo III del Título 1 del T.R.L.S. y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, urbanización, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes o modificación de uso de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 245 del TRLS, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen individualizadamente en las fichas correspondientes del Programa de Actuación. Los particulares o la Administración según sea el caso, estarán obligados a formular los documentos de ordenación, gestión o ejecución que correspondan, en un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la entrada en vigor de cada cuatrienio.

### **Artículo 9.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Ejecución en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización si fuere necesario para dotar de los servicios urbanísticos a la Unidad de Ejecución, que incluirá las ampliaciones y conexiones de las redes de infraestructuras y servicios exteriores.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la Unidad de Ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente

d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Ejecución, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Ejecución.

e) Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por el titular deberá acreditarse la adquisición de los aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.

2. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el Artículo 6.10 de estas Normas.

### **Artículo 9.7. Edificación Previa a la Condición de Solar**

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que se establecen en el artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a), b), d) y e) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización, que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no este concluida la obra de urbanización.

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el proyecto de urbanización, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones y la pavimentación, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.
- c) La pavimentación de aceras y zonas peatonales, del viario público.
- d) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

5. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número tres (3) del artículo cuarenta (40) del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. El Ayuntamiento establecerá en cada caso la fianza que considera oportuna, para garantizar la total terminación de las obras de urbanización.

### **CAPITULO II GESTIÓN DE SUELO URBANO**

#### **Artículo 9.8. Gestión de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano no consolidado**

1.- En los planos de Régimen y Gestión de Suelo se determinan Unidades de Ejecución continuas, cuya delimitación por el Plan General supone la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, a los efectos del inicio del expediente de gestión correspondiente, con la excepción de las unidades adscritas al sistema de expropiación en cuyo caso la delimitación se formulara de acuerdo al Artículo 171 del T.R.L.S.

2.- Con independencia de la delimitación establecida por el Plan General, en el proceso de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y o gestión correspondientes de cada Unidad de Ejecución, se podrán efectuar los ajustes necesarios, mediante el procedimiento señalado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que la nueva delimitación este contenida en el planeamiento de desarrollo, o en el instrumento de gestión, en cuyo caso la aprobación de los mismos, significará la aprobación del expediente de delimitación.

3.- En la ficha de desarrollo del Programa de Actuación, correspondiente a cada Unidad de Ejecución, se determina el sistema de actuación aplicable, así como las cesiones y cargas urbanización obligatorias que correspondan a los propietarios de estos suelos. El aprovechamiento patrimonializable por los particulares, será el correspondiente al Aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto, una vez deducido el porcentaje legalmente establecido, de cesión obligatoria (El 10 % en virtud de la legislación vigente). Cada Actuación Urbanística en Suelo Urbano definida en el Programa de Actuación constituye un Área de Reparto, que puede o no incluir otros suelos externos de sistemas generales o locales para completar la unidad de ejecución.

#### **Artículo 9.9. Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbano**

1. El aprovechamiento tipo constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbano a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Cada Actuación Urbanística en suelo Urbano definida en el Programa de Actuación constituye un Área de Reparto única, que puede o no incluir otros suelos externos de sistemas generales o locales.

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por su superficie total. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando ponderadamente los metros cuadrados construibles de las diferentes zonas y equipamientos privados, considerando con aprovechamiento cero los terrenos destinados a dotaciones públicas. En la superficie total se ha incluido la correspondiente a las nuevas dotaciones de sistemas generales o sistemas locales propuestas, que se asignan en algunos casos en algunas Áreas de Reparto, y que aparecen grafizadas en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

3. Los coeficientes de ponderación para cada una de las zonas de uso y tipología en cada Área de Reparto son los que se reflejan en los cuadros recogidos al final del presente Título.

4. Los Aprovechamientos Tipo de cada Área de Reparto, referidos a cada uso y tipología característica también se reflejan en los cuadros recogidos al final del presente Título.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 9.10. Ejecución de Obras de Urbanización**

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas Unidades de Ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una asociación administrativa con los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución a tenor de lo dispuesto en el artículo 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística

2 En las Unidades de Ejecución para las que se determina el sistema de actuación por compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

### **Artículo 9.11. Pago de los Gastos de Urbanización**

1.- Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando, en virtud de la Ley, sea obligatoria su constitución.

2.- El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestre, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a los cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en los pagos de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyectos y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **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.

### **Artículo 9.13. Obras en Edificaciones Fuera de Ordenación**

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de alineación sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del artículo 137 del TRLS.
3. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de uso no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente y en aplicación del artículo 137 del TRLS, obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se solicite la licencia.
4. Sobre las edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación, incluidas en los epígrafes b y c, del artículo 4.6 de las presentes Normas, se aplicará el apartado 3 del artículo 137 del T.R.L.S. En estos casos serán autorizables todas las obras de reforma, ampliación, acondicionamiento o mejora, siempre que en el ámbito de la zona afectada por la obra se subsanen los incumplimientos normativos correspondientes.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 1	AUSU-1	3308			3308	6.372 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	6.372	1,93
SU Nº 2	AUSU-2	2.208			2.208	5.697 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	5.697	2,58
SU Nº 3	AUSU-3	10.225			10.225	21.779 m <sup>2</sup> c Ensanche Manzana	1	21.779	2,13
SU Nº 4	AUSU-4	7.320			7.320	6.481 m <sup>2</sup> c Ensanche Trad Ensanche Manz	1	6.481	0,896
SU Nº 5	AUSU-5	9.068			9.068	3.677 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Aislada C	1	3.677	0,405
SU Nº 6	AUSU-6	28.098	ASGV-2 ASGE-1	4.465 26.115	58.678	32.425 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo C	1	32.425	0,5526
SU Nº 7	AUSU-7	1.166			1.166	1.290 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	1.290	1,106
SU Nº 8	AUSU-8	25.500	ASGE-4	14.874	40.374	36.804 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo B	1	36.804	0,91
SU Nº 9	AUSU-9	32.666			32.666	26.532 m <sup>2</sup> c Unif adosada Plurifamiliar	1	26.532	0,81
SU Nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	7.216 m <sup>2</sup> c Bloque Extensivo B	1	7.216	1,68
SU Nº 11	AUSU-11	3.829			3.829	4.386 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	4.386	1,145
SU Nº 12	AUSU-12	7.115			7.115	5.374 m <sup>2</sup> c Casco Histórico	1	5.374	0,76
SU Nº 13	AUSU-13	19.566			19.566	2.250 m <sup>2</sup> c Ensanche Tradic	1	2.250	0,115
SU Nº 14	AUSU-14	12.090	ASGEL-9	2.889	14.979	2.276 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	2.276	0,152



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 15	AUSU-15	14.661	ASGEL-9	3.487	18.148	2.903 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	2.903	0,16
SU Nº 16	AUSU-16	14.829	ASGEL-9	3.587	18.416	3.188 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	3.188	0,173
SU Nº 17	AUSU-17	35.526	ASGEL-10	4.707	40.233	7.784 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	7.784	0,193
SU Nº 18	AUSU-18	74.996			74.996	13.299 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	13.299	0,177
SU Nº 19	AUSU-19	193.387			193.387	34.794 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	34.794	0,18
SU Nº 20	AUSU-20	92.464			92.464	17.289 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	17.289	0,187
SU Nº 21	AUSU-21	78.976			78.976	14.091 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	14.091	0,178
SU Nº 22	AUSU-22	12.530	ASGV-5 ASGV-13	1.404 1.596	15.530	10.476 m <sup>2</sup> c Terciario Extensivo Bloque Extensivo A	1	10.476	0,674
SU Nº 23	AUSU-23	13.793	ASGE-2	4.000	17.793	8.011 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais C Unifamiliar Ados B Terciario Intensivo C	1	8.011	0,450
SU Nº 24	AUSU-24	49.076			49.076	28.630 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais C	1	28.630	0,583
SU Nº 25	AUSU-25	27.369			27.369	11.660 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados B Unifamiliar Aislada C	1	11.660	0,426
SU Nº 26	AUSU-26	4.824			4.824	3.466 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados B	1	3.466	0,72
SU Nº 27	AUSU-27	155.082	ASE-6 ASV-3	6.122 4.000	165.204	124.066 m <sup>2</sup> c Product Industrial A	1	124.066	0,751
SU Nº 28	AUSU-28	3.966			3.966	2.205 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados A	1	2.205	0,56

Cada Actuación Urbanística en Suelo Urbano, constituye un Área de Reparto independiente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**

**CAPITULO I DETERMINACIONES GENERALES**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 10.1. Definición**

Son las que, junto a las generales que se establecen en los Capítulos V y VI, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

### **Artículo 10.2. Aplicación**

1.- Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

2.- Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

3.- Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo 3 del Título IX de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 10.3. Alteración de las Condiciones Particulares**

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle se podrá alterar la posición, volumen y forma de la edificación, siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo de la parcela o parcelas.

### **Artículo 10.4. Clases de Áreas**

1.- A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Área de Ordenación, en la que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Actuaciones Urbanísticas, en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

2.- El Área de Ordenación se regula en los capítulos 2 a 11 de este Título, Las Actuaciones Urbanísticas en el Capítulo 14 de este Título.

### **Artículo 10.5. Alineaciones y Rasantes**

1.- En lo que no resulten expresamente modificadas por las fichas de distintas actuaciones urbanísticas y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

2.- Las nuevas alineaciones que se establecen en las fichas de actuaciones urbanísticas se definen geométricamente de tres formas:

a) Por separación entre edificaciones mediante cota expresada en metros

b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente

c) Por prolongación de alineación existente

3.- En las Actuaciones Urbanísticas, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, ó según las condiciones de ordenación que se establecen para cada ámbito.

### **Artículo 10.6. División del Área de Ordenación**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de sus usos característicos, el Suelo Urbano se ha dividido en doce (12) zonas de la forma siguiente:

· Ordenanza nº 1.-	Resid. Centro Histórico
· Ordenanza nº 2.-	Resid. Ensanche Tradicional
· Ordenanza nº 3.-	Resid. Ensanche en Manzana
· Ordenanza nº 4.-	Bloque Extensivo (A, B y C)
· Ordenanza nº 5.-	Bloque Intensivo (A, y B)
· Ordenanza nº 6.-	Resid. Unifamiliar Adosada (A, B y C)
· Ordenanza nº 7.-	Resid. Unifamiliar Aislada (A, B, C y D)
· Ordenanza nº 8.-	Industrial (A y B)
· Ordenanza nº 9.-	Terciario Intensivo (A y B)
· Ordenanza nº 10.-	Terciario Extensivo (A, B y C)
· Ordenanza nº 11.-	Conjuntos Residenciales
· Ordenanza nº 12.-	Equipamiento Privado

Además el suelo urbano también esta compuesto y subdividido por sistemas generales y sistemas locales.

Las condiciones de uso, y edificación de los sistemas generales y locales, incluyendo los sistemas de gestión ó titularidad privada, se recogen en los Capítulos 5, 6 y 7 del Título V "Normas Generales de Usos".



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO II ORDENANZA Nº 1 RESIDENCIAL CENTRO HISTÓRICO**

#### **Artículo 10.7. Ámbito y Tipología**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas con el uso "Residencial Centro Histórico".

2.- Integra el núcleo inicial de Mairena y corresponde a la totalidad de la ciudad consolidada hasta la séptima década de este siglo en el que se inician los procesos de extensión por ensanches de magnitud y morfología claramente diferenciados del casco antiguo.

3.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior, con alturas de dos o tres plantas. El parcelario es de tamaño reducido con frentes pequeños y fondos variables.

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.8. Uso Característico**

El uso característico es el Residencial unifamiliar o bifamiliar.

#### **Artículo 10.9. Uso Compatibles**

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

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

#### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 10.10. Condiciones de la Parcela**

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: siete (7) metros.

b) Superficie mínima de parcela: ciento cuarenta (140) metros cuadrados.

c) Fondo mínimo: veinte (20) metros, salvo que la parcela matriz sea de menor fondo en cuyo caso se admitirá esta.

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

a) Numero 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.

#### **Artículo 10.11. Posición de la Edificación**

1.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los Planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas. No se permiten patios abiertos a calle o a espacio libre de uso público.

2.- Excepcionalmente se admitirán retranqueos globales de la edificación respecto a la alineación exterior, cuando exista continuidad en la alineación. En este caso la edificación se retranqueará tres (3) metros de la alineación exterior, que se materializará con un cerramiento que no podrá ser opaco por encima de un (1) metro de altura. Se resolverá el tratamiento de la medianeras de las fincas vecinas.

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

#### **Artículo 10.12. Ocupación de la Parcela**

1.- La ocupación máxima será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del cincuenta (50%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

3.- En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

4.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

### **Artículo 10.13. Altura de la Edificación**

1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (2), excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de "Calificación del Suelo. Usos y Sistemas" en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas. En ambos casos, la altura señalada incluye la planta baja.

2.- La altura mínima de la edificación en las calles en las que se permite alcanzar tres (3) plantas será de dos (2) plantas incluida la baja.

3.- En parcelas de esquina a calles de distinta altura se permite mantener la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor altura una longitud máxima, medida desde la esquina aunque esta fuese virtual por existir chafalán, de diez (10) metros.

4.- La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- tres (3) plantas: diez con cincuenta (10,50) metros.
- dos (2) plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.

### **Artículo 10.14. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación reguladas en los artículos 10.12 y 10.13.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar, la edificabilidad resultante de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones hasta la mediatriz resultante de las alineaciones de ambas fachadas. En caso de ocupación del 100% de la planta baja, el exceso de aprovechamiento que se genere en Planta Baja respecto al criterio general de ocupación y número de plantas, se deducirá de las plantas superiores.

3.- La edificabilidad resultante de la aplicación de los apartados anteriores, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.20 y 6.34, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.11 para calcular el aprovechamiento patrimonializable en la parcela.

### **Artículo 10.15. Condiciones Estéticas de las Fachadas**

1.- Los proyectos técnicos de edificación deberán incorporar el diseño de la planta baja, cualquiera que sea el destino de ésta.

2.- Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Asimismo, la separación mínima entre dos huecos será de cuarenta centímetros.

3.- Los elementos volados, en su caso, serán exclusivamente del tipo balcón o mirador y se atenderán a las siguientes condiciones:

a) El saliente máximo será de treinta y cinco centímetros, en calles de hasta nueve (9) metros y de cuarenta y cinco centímetros en calles de mayor anchura.

b) No podrán cerrarse frontal ni lateralmente, siendo autorizables, exclusivamente, los elementos de protección constituidos por barandilla y barrotes.

c) Cada balcón se ajustará a un único hueco, quedando expresamente prohibido la solución de balcón corrido con inclusión de más de un hueco.

d) El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

4.- Los elementos salientes de planta baja se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Los zócalos podrán sobresalir hasta diez centímetros de la alineación de fachada.

b) Las rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir hasta quince centímetros de la alineación de fachada.

5.- No se autorizarán revestimientos aplacados en fachada, salvo en zócalos, en los que se autorizarán aplacados de piedra natural.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO III ORDENANZA Nº 2 RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL**

#### **Artículo 10.16. Ámbito y Tipología**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con el Uso "Residencial Ensanche Tradicional".
- 2.- Corresponde a actuaciones de parcelación intensiva de suelo, constituyendo el crecimiento de Mairena del Aljarafe desde los años sesenta a los ochenta que han conformado tanto parte de la extensión del casco histórico como la barriada de Lepanto.
- 3.- Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior con patio trasero y dos plantas de altura, con un tipo de parcelación pequeña y muy regularizada, consecuencia de un trazado viario homogéneo y ortogonal, de pequeña escala y escasa jerarquía.

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.17. Usos Característico**

El uso característico es el residencial unifamiliar o bifamiliar.

#### **Artículo 10.18. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en primera categoría
- b) Terciario:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercio.
  - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
  - Recreativo.
  - Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.
- b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pomenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

#### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **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: quince (15) metros.

#### **Artículo 10.20. Posición de la Edificación**

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 cerramiento.

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.

#### **Artículo 10.21. Ocupación de la Parcela**

1.- La ocupación de las plantas sobre rasante se determina de acuerdo con la superficie de la parcela:

- Igual o inferior a ochenta (80) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
- Superior a ochenta (80) metros cuadrados el cien por cien (100%) en la superficie delimitada por la alineación exterior y una línea paralela situada a cinco (5) metros, y el sesenta y cinco (65%) por ciento en el resto.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

3.- La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará a los epígrafes anteriores y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

### **Artículo 10.22. Altura de la Edificación**

1.- La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y siete cincuenta (7,50) metros a la altura de la cornisa, incluida la planta baja, excepto en aquellas calles señaladas en los planos de Calificación de Suelo Usos y Sistemas, en que se autoricen tres (3) plantas y diez con cincuenta (10,50) metros a la altura de cornisa.

2.- En parcela de esquina a calle de distinta altura se aplicará el contenido del artículo 10.13 epígrafe 3.

### **Artículo 10.23. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación, reguladas en los artículos anteriores.

2.- Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones, hasta la mediatriz resultante de ambas alineaciones.

3.- La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.24 y 6.32, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.9 para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

### **Artículo 10.24. Condiciones Estéticas de las Fachadas**

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 10.15.

## **CAPITULO IV ORDENANZA Nº 3 RESIDENCIAL ENSANCHE EN MANZANA**

### **Artículo 10.25. Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas, con el uso "Residencial Ensanche en Manzana".

2. Corresponde a actuaciones de transformación del parcelario de ensanche tradicional mediante el cambio tipológico a edificaciones de vivienda colectiva de cuatro o cinco plantas con presencia frecuente de usos comerciales en planta baja.

3. Responde a la tipología de edificación entre medianeras sobre alineación exterior, con un tipo de parcelación mediana con frentes de fachada y fondos variables, que generan espacios libres de parcela de dos tipos (patios de luces y patios vivideros). La altura oscila entre las cuatro y seis plantas y el uso característico es el residencial plurifamiliar.

## **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

### **Artículo 10.26. Uso Característico**

El uso característico es el residencial colectivo.

### **Artículo 10.27. Usos Compatibles**

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

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 10.28. Condiciones de la Parcela**

1) Para que las parcelas catastrales existentes puedan ser edificables deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: ocho (8) metros
- Fondo mínimo: doce (12) metros.
- Superficie mínima de parcela: Ciento veinte (120) metros cuadrados.

Las parcelas existentes que no cumplan estos requisitos, tendrán la condición de no edificables hasta que no se produzcan un proceso de reparcelación y agregación con las fincas vecinas, salvo que este proceso se demuestre irrealizable según informe emitido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales.

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

- Longitud mínima del lindero frontal doce (12) metros
- Superficie mínima de parcela doscientos (200) metros cuadrados
- Fondo mínimo quince (15) metros.

#### **Artículo 10.29. Posición de la Edificación**

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los planos de "Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas", a excepción de lo dispuesto en los siguientes apartados 2 y 3. Además, por motivos de composición estética podrán producirse retranqueos parciales en algunas o varias de las plantas del piso siempre que el conjunto de la edificación se mantenga en alineación exterior.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, en su tratamiento como fachada, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de tres (3) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramiento.

3. Se permitirán retranqueos en planta baja mediante la creación de sopórtales en actuaciones completas sobre la manzana o entre dos calles adyacentes, con anchura mínima de tres (3) metros. Las edificaciones se adosarán a las medianerías colindantes.

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.

#### **Artículo 10.30. Ocupación de Parcela**

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se determina basándose en los siguientes parámetros:

- La planta baja podrá ocuparse en su totalidad, siempre que la parcela no supere los doscientos (200) metros cuadrados.
- En el resto de las plantas se podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre la alineación exterior y una paralela interior distante diez (10) metros, y el cincuenta por ciento (50%) del resto de la parcela.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

#### **Artículo 10.31. Altura de la Edificación**

1. La altura máxima de la edificación se establece en cuatro (4) plantas y trece (13) metros a la altura de la cornisa, incluida la planta baja, excepto en aquellas calles señaladas en los planos de "Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas", en que se autoricen cinco (5) plantas y dieciséis (16) metros a la altura de cornisa, o seis (6) plantas y diecinueve (19) metros respectivamente.

2. En edificaciones emplazados en parcelas de esquina a calles de distintas alturas la altura máxima permitida podrá prolongarse sobre la calle de menor altura en una longitud máxima no superior al ancho de esta última vía.

#### **Artículo 10.32. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de parcela y altura de la edificación regulados en los artículos 10.30 y 10.31

2. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones, hasta la mediatriz resultante de las alineaciones de ambas fachadas.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.24 y 6.32, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.9 para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

4. Si la parcela tiene fachada a calles con distintas alturas a los efectos de cálculo de la edificabilidad de la misma su superficie edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y número de plantas a los dos polígonos que resultan de la división de la parcela con respecto a la bisectriz del ángulo formado por las vías que correspondan.

#### **Artículo 10.33. Dotación de Aparcamiento**

Serán de aplicación los Normas Generales de Edificación y Normas Generales de Usos en lo referente a la determinación y cuantificación de la dotación de aparcamiento exigida sobre cada parcela.

#### **Artículo 10.34. Condiciones Estéticas de las Fachadas**

Se admiten los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

de la Edificación.

**CAPITULO V ORDENANZA Nº 4 BLOQUE EXTENSIVO**

**Artículo 10.35. Ámbito y Características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas con el uso "Bloque Extensivo".
2. Corresponde a dos tipos básicos: Áreas consolidadas resultado de la edificación en serie sobre fincas de gran dimensión o en desarrollo de Planeamiento anterior, mediante ordenación de edificaciones abiertas de vivienda plurifamiliar, en bloques aislados y altas densidades; y suelos vacantes de tamaño, forma y posición singular, donde el Plan propone la implantación de edificaciones exentas de carácter diferenciado respecto al continuo urbano.
3. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación aislada o de edificación agrupada en bloques seriados con altura variable hasta seis plantas donde al menos el cincuenta por ciento de la parcela queda libre de edificación.

**SECCIÓN I SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO**

**Artículo 10.36. Usos Característicos**

El uso característico en todos los casos es el residencial colectivo.

**Artículo 10.37. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en primera categoría
- b) Terciario:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercio.
  - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
  - Recreativo.
  - Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.
- b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

**Artículo 10.38. Clasificación en Grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres niveles, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con los códigos A, B y C. Corresponde el primero de ellos a las edificaciones ya existentes, mientras que el segundo se ajusta a las distintas



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

variantes en los nuevos desarrollos del suelo urbano.

### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A**

#### **Artículo 10.39. Tipos de Obras Permitidas.**

a. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.

b. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20 %) sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.

2. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, si no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

#### **Artículo 10.40. Ruina Generalizada o sustitución.**

Si sobreviniese la ruina o se pretendiera la sustitución de las edificaciones preexistentes, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

a) Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen para las edificaciones incluidas en el Nivel B.

b) Las alturas máximas permitidas serán las que se establecen para las edificaciones incluidas en el Nivel B, salvo cuando las edificaciones preexistentes tuvieran mayores alturas, en cuyo caso se permitirá conservar las mismas en las nuevas edificaciones.

c) La edificabilidad será la de las edificaciones preexistentes salvo que de las nuevas condiciones de separación y de altura resultare otra menor.

### **SECCIÓN III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL RESTO DE NIVELES.**

#### **Artículo 10.41. Condiciones de la Parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

. Nivel B: veinticinco (25) metros.  
. Nivel C: cincuenta (50) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

. Nivel B seiscientos (600) metros cuadrados.  
. Nivel C mil (1000) metros cuadrados

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### **Artículo 10.42. Posición de la Edificación**

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 50% en todas las plantas.

2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% en todos los casos.

3. El espacio libre de parcela se destinará a zona ajardinada al menos en la mitad de su superficie.

4. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura.

5. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.

6. Cuando sobre uno de los linderos exista una medianería vista la nueva edificación se adosará a ella.

7. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 10.43. Altura de la Edificación**

1. La altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece para todos los niveles:

Mínimo cuatro (4) plantas, máximo seis (6) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

Cuatro plantas: Catorce (14) metros

Seis plantas: Veinte (20) metros.

#### **Artículo 10.44. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del nivel y de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie de ocupación de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. Se define una edificabilidad máxima para cada nivel de:

Nivel B:  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
Nivel C:  $1.35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.20 y siguientes, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.11, para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

### **Artículo 10.45. Dotación de Aparcamiento**

A todos los edificios calificados con esta Ordenanza les será de aplicación la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación.

### **Artículo 10.46. Condiciones Estéticas**

1. Será obligatorio vallar las parcelas con las condiciones del artículo 10.69.
2. Se admitirán los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

## **CAPITULO VI ORDENANZA N° 5 BLOQUE INTENSIVO**

### **Artículo 10.47. Ámbito y Características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del suelo Zonas y Sistemas, con el uso "Bloque Intensivo".
2. Corresponde a dos tipos básicos: Áreas consolidadas resultado de la edificación en serie sobre fincas de gran dimensión o en desarrollo de Planeamiento anterior, mediante ordenación de edificaciones abiertas de vivienda plurifamiliar en bloques.
3. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación aislada.

### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.48. Usos Característicos**

El uso característico en todos los casos es el residencial colectivo.

#### **Artículo 10.49. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los siguientes:

- a) Industrial en primera categoría
- b) Terciario:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Comercio.
  - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
  - Recreativo.
  - Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.
- b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

#### **Artículo 10.50. Clasificación en Grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos niveles, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con los códigos A y B. Corresponde el primero de ellos a las edificaciones ya existentes, mientras que el segundo se destina a la regulación de los nuevos desarrollos en el suelo urbano.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A**

#### **Artículo 10.51. Tipos de Obras Permitidas.**

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.
2. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20 %) sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.
3. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, si no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

#### **Artículo 10.52. Ruina Generalizada o sustitución.**

Si sobreviniese la ruina o se pretendiera la sustitución de las edificaciones preexistentes, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

- a) Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen para las edificaciones incluidas en el Nivel B.
- b) Las alturas máximas permitidas serán las que se establecen para las edificaciones incluidas en el Nivel B, salvo cuando las edificaciones preexistentes tuvieran mayores alturas, en cuyo caso se permitirá conservar las mismas en las nuevas edificaciones.
- c) La edificabilidad será la de las edificaciones preexistentes salvo que de las nuevas condiciones de separación y de altura resultare otra menor.

### **SECCIÓN III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL RESTO DE NIVELES.**

#### **Artículo 10.53. Condiciones de la Parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### **Artículo 10.54. Posición de la Edificación**

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante será del 100%
2. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100%.
3. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a un tercio de su altura.
4. En cada planta las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura, excepto de los linderos de fachada, en que esta separación se medirá a partir del eje de la calle correspondiente, pudiendo en consecuencia llegar a materializarse sobre la alineación exterior.
5. Cuando sobre uno de los linderos exista un medianería vista la nueva edificación se adosará a ella.

#### **Artículo 10.55. Altura de la Edificación**

1. La altura máxima y mínima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, se establece en un mínimo de cuatro (4) plantas y un máximo seis (6) plantas.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

Cuatro plantas: Catorce (14) metros.  
Seis plantas: Veinte (20) metros.

#### **Artículo 10.56. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del nivel y de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie de ocupación de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

2. Se define una edificabilidad máxima para cada nivel de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 6.24 y 6.32, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 9.9, para calcular el aprovechamiento patrimonializable de la parcela.

#### **Artículo 10.57. Dotación de Aparcamiento**

A todos los edificios calificados con esta Ordenanza les será de aplicación la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales de Usos y Normas Generales de Edificación.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 10.58. Obras de Reforma o Sustitución.**

1. Sobre las edificaciones existentes sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento o reforma interior de la edificación, sin permitirse obras de ampliación o demolición parcial.
2. Las obras de nueva planta, con la previa demolición, deberán afectar al conjunto de la parcela o unidad edificatoria.

### **Artículo 10.59. Condiciones Estéticas**

Se admitirán los retranqueos y vuelos de cuerpos cerrados con las limitaciones que se establecen en las Normas Generales de Edificación.

## **CAPITULO VII ORDENANZA Nº 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA**

### **Artículo 10.60. Ámbito y Tipología**

- 1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas con el uso "Residencial Unifamiliar Adosada".
- 2.- Su tipología responde a la edificación de vivienda adosada, formando agrupaciones, con la circunstancia de que cada tipo de agrupación de viviendas constituye una unidad morfológica que debe mantenerse en los distintos procesos edificatorios y parcelarios con independencia de que cada vivienda tenga acceso directo individualizado desde la vía pública.

### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.61. Uso Característico**

El uso característico es el de la vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 10.62. Usos Compatibles**

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

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 10.63. Clasificación en Grados**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres niveles: A, B y C que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación de Suelo Zonas y Sistemas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. Para cada uno de los niveles la Unidad Morfológica que caracteriza la agrupación de viviendas será:

- Nivel A: la unidad morfológica la constituye la hilera.
- Nivel B: la unidad morfológica la constituye la agrupación de 2 viviendas.
- Nivel C: la unidad morfológica la constituye la agrupación de 4 viviendas.

### **Artículo 10.64. Condiciones de Parcela**

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

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los niveles las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Nivel A: seis (6) metros.
- Nivel B: diez (10) metros.
- Nivel C: catorce (14) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Nivel A: noventa (90) metros cuadrados.
- Nivel B: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Nivel C: doscientos veinticinco (225) metros cuadrados.

c) En el nivel B no se autorizarán reparcelaciones, segregaciones o agregaciones, que no contemplen el conjunto de la Unidad Morfológica con la autorización expresa de los propietarios afectados.

d) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

e) Las agregaciones de parcelas no podrán sobrepasar las siguientes superficies o número de parcelas:

- Nivel A: dos parcelas y ciento ochenta (180) metros cuadrados
- Nivel B: dos parcelas y trescientos (300) metros cuadrados
- Nivel C: no autorizadas

### **Artículo 10.65. Posición de la Edificación**

1.- En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, la línea de edificación deberá coincidir ó 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, un mínimo de tres (3) metros.

· Nivel B: la edificación se dispondrá con un retranqueo obligatorio de tres (3) metros sobre la alineación oficial.

· Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo obligatorio 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.

· Nivel B: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

· Nivel C: 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 y B: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondientes, con un mínimo de tres (3) metros.

4.- En los Planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, se definen 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 10.66. Ocupación de la Parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

· Nivel A: Ochenta por cien (80%).

· Nivel B: Setenta por cien (70%).

· Nivel C: Sesenta por ciento (60%)

### **Artículo 10.67. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

· Nivel A: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

· Nivel B: Uno con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

· Nivel C: Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino.

### **Artículo 10.68. Altura de la Edificación**

1.- En todos los Niveles la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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.

2.- Sobre la última planta permitida en el Nivel A se consienten 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 ocho cincuenta (8,50) metros.

3.- En el nivel B solo se podrán edificar dos plantas dentro del ámbito de superficie definido por las líneas de alineación obligatoria. En este caso se permiten las piezas habitables bajo cubierta.

### **Artículo 10.69. Condiciones de Estética**

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.- La cubierta será inclinada reproduciendo el mismo volumen y pendiente que la que conforman las viviendas extremas de cada hilera o unidad morfológica, dentro de los límites definidos por la línea de alineación obligatoria. Fuera de estos y en planta baja se autorizan las cubiertas planas.

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. La alteración de estas condiciones o de la definición de la unidad morfológica deberá realizarse mediante Estudio de Detalle.

4. Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros de altura.

### **Artículo 10.70. Reserva de la Dotación de Aparcamientos**

La dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico.

## **CAPITULO VIII ORDENANZA Nº 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA**

### **Artículo 10.71. Ámbito y Tipología**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas con el uso "Residencial Unifamiliar Aislada".

2.- Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, generando espacios libres de parcela, generalmente ajardinados que caracterizan esta tipología, como ciudad jardín.

### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.72. Uso Característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

#### **Artículo 10.73. Usos Compatibles**

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

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Comercio.
- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- Recreativo.
- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 10.74. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres niveles, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación de Suelo Usos y Sistemas con los códigos A, B, C y D.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- Nivel A: parcela de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- Nivel B: parcela de superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- Nivel C: parcela de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Nivel D: parcela de superficie superior a cuatrocientos (300) metros cuadrados.

### **Artículo 10.75. Condiciones de la Parcela**

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

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, las condiciones siguientes para cada uno de los niveles considerados:

a) longitud mínima del lindero frontal:

Nivel A: Treinta (30) metros.

Nivel B: Veinte (20) metros.

Nivel C: Catorce (14) metros.

Nivel D: Catorce (14) metros.

b) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### **Artículo 10.76. Posición de la Edificación**

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior o de los distintos linderos será para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cinco (5) metros al lindero frontal y tres (3) al resto de los linderos.

Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel D: Tres (3) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

### **Artículo 10.77. Ocupación de la Parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie la parcela edificable los siguientes coeficiente de ocupación para cada uno de los niveles considerados

Nivel A: Quince por ciento (15%).

Nivel B: Veinte por ciento (20%).

Nivel C: Treinta y cinco por ciento (35%).

Nivel D: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

### **Artículo 10.78. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se estable en los términos siguientes para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cero con veinte metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel B: Cero con veinticinco metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel C: Cero con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel D: Cero con sesenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

### **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 los semisótanos cuyo forjado de techo 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.

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 nueve con cincuenta (9,50) metros. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta.

### **Artículo 10.80. Condiciones Complementarias para la Edificación Conjunta de Parcelas**

1.- Se admite edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades parcelarias de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la de la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un máximo de seis (6) viviendas.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación. Las edificaciones deberán separarse entre sí una distancia equivalente a una vez su altura.

c) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

### **Artículo 10.81. Condiciones Estéticas**

1.- En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente, resultando un mínimo de (1) árbol por cada veinticinco (25) metros cuadrados del espacio libre de la parcela.

2.- Se permiten las construcciones auxiliares que deberán disponerse separados de todos los linderos salvo del lindero frontal y no podrán exceder de una planta ni tres (3) metros de altura ni ocupar más de cinco por ciento de la superficie de parcela computado a efectos de edificabilidad.

3.- Será obligatorio vallar las parcelas con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos (2) metros de altura.

4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

## **CAPÍTULO IX ORDENANZA Nº 8 INDUSTRIAL**

### **Artículo 10.82. Ámbito y Tipología**

1.- Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas con la Calificación "Industrial".

#### **SECCIÓN I SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE USO**

### **Artículo 10.83. Usos Característico**

El uso característico es el industrial en categoría I, II y III.

### **Artículo 10.84. Usos Compatibles**

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

- a) Terciario en todas sus clases.:
- b) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Se admiten en cualquier situación.

#### **SECCIÓN II SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 10.85. Clasificación en grados.**

Se establecen dos grados Industrial Nivel A y B

### **Artículo 10.86. Condiciones de la Parcela**

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

Longitud mínima del lindero frontal:

Nivel A: diez (10) metros  
Nivel B: Veinticinco (25) metros.

Superficie mínima de parcela:



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Nivel A: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.  
Nivel B: Novecientos cincuenta (950) metros cuadrados.

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### **Artículo 10.87. Posición del Edificio Respecto a la Alineación Exterior**

1.- Las edificaciones observarán la línea de edificación reflejada en el Plano de ordenación "Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas"

La ocupación de la parcela para el suelo industrial perteneciente al Nivel B será como máximo del 65 %.

2.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

### **Artículo 10.88. Separación a Linderos**

Los retranqueos laterales y traseros serán para cada tipo los siguientes:

Nivel A: ninguno  
Nivel B: tres (3) metros

### **Artículo 10.89. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

### **Artículo 10.90. Altura de la Edificación**

Las alturas máximas de las edificaciones serán para cada nivel las siguientes:

Nivel A:

- 1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1).
- 2.- La altura máxima total en metros se establece en ocho (8) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

3.- Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4.- La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

Nivel B:

- 1.- La altura máxima de la edificación en número de plantas será de tres (B+2).
- 2.- La altura máxima total en metros se establece en doce (12) metros.

### **Artículo 10.91. Cerramiento de Parcelas**

a) Cerramiento de fachada o fachadas:

Muro de bloque de hormigón 40 x20x20 tipo Lebrija color albero de 0,80 m. de alto.  
Albardilla de iguales características al bloque.  
Rejilla electrosoldada con cuadrícula de 12 x 12 cm. de pletinas verticales de 25 x4mm. y redondo horizontal. Deparador liso de 8mm. de diámetro, pintado en color verde claro y altura de 1,20 m.

b) Cerramiento trasero de parcelas:

Muro de bloque 40x40x20 cara vista color albero de 0,60 m de alto.  
Albardilla de iguales características al bloque.  
Malla de acero simple torsión, con rigidizadores de tubo de acero de diámetro 40 mm. separado aproximadamente 2,50 m.

Se exigirá de manera precisa el uso y mantenimiento de un seto vivo de cerramiento, de al menos 1,5 m. de altura, en todo el perímetro de fachada o fachadas de la parcela no utilizado por la dimensión del ancho de los accesos, de tal modo que habrán de retranquearse las mochetas de los mismos para los casos que pretendiesen abrir dichos accesos hacia el interior, y hasta los 180 grados.

Toda la jardinería prevista en la parte anterior de la edificación, entre ella y la línea o líneas de fachada deberá hacerse con borde alcorcado que se eleve del suelo vegetal un mínimo de 10 cm. con la intención de que las aguas o el viento no ensucien los espacios exteriores comunes.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO X ORDENANZA Nº 9 Terciario Intensivo**

#### **Artículo 10.92. Ámbito y Características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con el uso Terciario Intensivo.
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos terciarios por su posición específica en la ciudad y que por su tamaño, condicionantes funcionales y volumétricos se pueden integrar en la trama urbana sin generar conflictos con el resto de tejido urbano en el que se insertan.
3. Se distinguen tres niveles, en función del uso y aprovechamiento específico.

Los niveles B y C se corresponde con edificaciones de una o dos plantas, con un régimen de usos especializado básicamente comercial o de espectáculos.

El nivel A se corresponde con edificación de hasta tres plantas de altura que se puede integrar con el tejido residencial pero que por su posición singular se reserva para el uso terciario desarrollado en varios niveles: hospedaje, oficinas, etc.

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

##### **Artículo 10.93. Usos Característicos**

Los usos característicos en ambos niveles son los de hospedaje, espectáculos, oficinas y comercio en sus distintas categorías.

##### **Artículo 10.94. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Industrial en Categoría I
- b) Equipamientos, Servicios y Sistemas de Interés Público.

#### **SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

##### **Artículo 10.95. Clasificación en Grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen tres niveles que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas: niveles A, B y C.

##### **Artículo 10.96. Condiciones de las Parcelas**

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

Nivel A: La parcela mínima edificable será de mil (1.000) metros cuadrados.

Nivel B: La parcela mínima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados.

Nivel C: La parcela mínima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados.

##### **Artículo 10.97. Posición de la Edificación**

1. La ocupación máxima podrá ser del cien por cien (100%).

2. La edificación se dispondrá libremente en el frente de parcela, debiendo en cualquier caso materializarse la alineación con vallados.

3. La edificación deberá adosarse a los linderos laterales, al objeto de cerrar las medianeras vecinas, salvo que las parcelas colindantes estén calificadas con las Ordenanzas cuatro y ocho, en que deberán retranquearse una distancia igual o superior a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de tres (3) metros. La edificación podrá retranquearse libremente del linderos trasero.

##### **Artículo 10.98. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada nivel, es el siguiente:

Nivel A: uno con noventa (1,90) metros construidos por metro cuadrado de parcela.

Nivel B: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

Nivel C: un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

##### **Artículo 10.99. Altura de la Edificación.**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura a continuación.

Nivel A: Tres plantas y veinte (20) metros.

Nivel B: Dos plantas y ocho (8) metros.

Nivel C: Una planta y cuatro con cincuenta (4.5) metros.

##### **Artículo 10.100. Condiciones Particulares de Estética**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. Se permitirá la construcción de sopórtales, y la creación de patios abiertos a fachada, en las condiciones que se regulan en el Título VI de estas Normas.

2. El vuelo de cuerpos y elementos salientes se ajustará a las condiciones reguladas en el Título VI de estas Normas.

Artículo 10.99.- Reserva de Aparcamientos y Áreas de Carga y Descarga:

1. Se dispondrán muelles reservados en el interior de la parcela para carga y descarga, en las condiciones que se regulan para cada uso en el Título V de estas Normas.

2. La reserva de plazas de aparcamiento establecidas en el Título V no serán de aplicación cuando el número de plazas resultante del conjunto de los usos sea inferior a diez (10).

### **CAPITULO XI ORDENANZA Nº 10 TERCARIO EXTENSIVO**

#### **Artículo 10.101. Ámbito y Características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, con el uso Terciario Extensivo.

2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos terciarios en sus distintos niveles, que por sus características de uso y funcionamiento requieren gran flexibilidad en la implantación de la edificación y espacios libres y edificaciones anexas a la edificación principal, con superficies de parcelas de grandes dimensiones.

3.- Se distinguen dos niveles, Nivel A y B

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.102. Usos Característicos**

Los usos característicos son los de hospedaje, recreativos, oficinas y comercio en sus distintas categorías y posiciones.

#### **Artículo 10.103. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada nivel:

Nivel A:

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.

Nivel B:

a) Industrial en categoría I, en edificio exclusivo.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### SECCIÓN II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 10.104. Condiciones de las Parcelas

Nivel A:

1. La parcela mínima edificable será de mil (1.000) metros cuadrados.
2. El frente de la parcela será como mínimo de 50 metros.

Nivel B:

La parcela mínima edificable será de mil (1.000) metros cuadrados.

#### Artículo 10.105. Posición de la Edificación

Nivel A:

1. La posición de la edificación observará las líneas de edificación reflejadas en el Plano de Ordenación Calificación del Suelo Usos y Sistemas.
2. Se generarán viarios peatonales interiores de la parcela de titularidad privada y uso público.

Nivel B:

1. La posición de la edificación en la parcela es libre, siempre que no queden medianeras al descubierto, en cuyo caso deberán adosarse a las mismas.
2. En otro caso la edificación se dispondrá separada de los linderos como mínimo cinco (5) metros.
3. La ocupación máxima será del sesenta (60) por ciento.

#### Artículo 10.106. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Nivel A:

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el de dos con cuatro (2,4) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

Nivel B:

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, es el de uno con ocho (1,8) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

#### Artículo 10.107. Altura de la Edificación

Nivel A:

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de cuatro (4) y quince (15) metros.

Nivel B:

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de seis (6) y veinte (20) metros.

2. La altura máxima de pisos en la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros.
- En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros.

#### Artículo 10.108. Reserva de Aparcamientos y Áreas de Carga y Descarga.

1. Se dispondrán muelles reservados en el interior de la parcela para la carga y descarga, en las condiciones que se regulan para a cada uso en el Título V de estas Normas.

2. La reserva de plazas de aparcamiento establecidas en el Título V para cada uso serán de aplicación obligatoria en todos los casos.

La reserva de aparcamientos se podrá disponer sobre el espacio libre de parcela en una proporción no superior al (50%) cincuenta por ciento de esta.

El resto de las plazas de aparcamiento se deberán proyectar dentro de la superficie ocupada por la edificación, en la planta o nivel que corresponda.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO XII ORDENANZA Nº 11 CONJUNTOS RESIDENCIALES**

#### **Artículo 10.109. Ámbito y Características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas, bajo la denominación de Conjunto Residencial.
2. Incluye los terrenos destinados a usos residenciales. Constituyen conjuntos de carácter unitario ya respondan a tipologías de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

#### **SECCIÓN I CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 10.110. Uso Característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar y/o plurifamiliar.

#### **Artículo 10.111. Usos Compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Terciario:
  - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
- b) Equipamiento privado. Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el capítulo 13 del presente título.

#### **Artículo 10.112. Tipos de Obras Permitidas.**

1. Se permiten todas las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, y las obras de reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente.
2. Se prohíben las obras de ampliación excepto que éstas se contemplen en Planes Especiales de Mejora Urbana, en cuyo caso se permitirá en un máximo de veinte por ciento (20 %) sobre la volumetría del conjunto. Este incremento de volumen se dedicará normalmente a cerrar plantas porticadas y excepcionalmente a obras de nueva planta al servicio de las viviendas existentes.
3. Las obras deberán ejecutarse conforme a las mismas condiciones que se contienen en la licencia de obras según la cual se levantaron las distintas edificaciones, si no estuviere edificado, las del Estudio de Detalle u Ordenación de Volúmenes definitivamente aprobado a la entrada en vigor del Plan General. Podrán modificarse licencias concedidas y no ejecutadas a la entrada en vigor del Plan General.

#### **Artículo 10.113. Ruina Generalizada o sustitución.**

Si sobreviniese la ruina o se pretendiera la sustitución de las edificaciones preexistentes, la nueva edificación requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, con sujeción a las siguientes determinaciones:

1. En Conjuntos Residenciales que responden a tipologías de vivienda plurifamiliar
  - a) Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen para la zona Bloque Extensivo en su nivel C
  - b) Las alturas máximas permitidas serán las que se establecen para zona Bloque Extensivo en su nivel C, salvo cuando las edificaciones preexistentes tuvieran mayores alturas, en cuyo caso se permitirá conservar las mismas en las nuevas edificaciones.
  - c) La edificabilidad será la de las edificaciones preexistentes salvo que de las nuevas condiciones de separación y de altura resultare otra menor.
2. En Conjuntos Residenciales que responden a tipologías de vivienda unifamiliar
  - a) Las condiciones de separación a linderos y a otras edificaciones serán las que se establecen para la zona Unifamiliar Adosada en su nivel A.
  - b) Las alturas máximas permitidas serán las que se establecen para zona Unifamiliar Adosada en su nivel A..
  - c) La edificabilidad será la de las edificaciones preexistentes salvo que de las nuevas condiciones resultare otra menor.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO XIII ORDENANZA N° 12 EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

#### SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 10.114. Definición.

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos Calificación del Suelo y Sistemas, con el uso de Equipamiento Privado.

2.- Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a diversos de equipamiento, cuyo régimen de titularidad y gestión son privados, como actividades completaría a los sistemas locales de equipamiento público.

3.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo. Comprende las actividades regladas de enseñanza tales como Preescolar, Enseñanzas Primaria, Enseñanza Secundaria y Enseñanzas Medias, así como tales actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc)

B) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la práctica de la cultura física y los deportes.

C) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

E) Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializadas no específicamente sanitaria mediante los servicios sociales (Centros ancianos, Servicios Sociales, Guarderías).

F) Sociocultural: Comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento ( bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (Teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculo.

##### Artículo 10.115. Uso Característico

El uso característico es el de equipamiento privado.

##### 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.

##### Artículo 10.117. Condiciones de Edificación.

1.- Las edificaciones con destino a Equipamiento Privado se ajustarán en la medida de lo posible a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares de la zona en que se localice, permitiéndose el máximo de flexibilidad en el diseño de las edificaciones para su mejor adaptación al fin social al que se destinen. Serán de aplicación las siguientes normas.

2.- En zonas donde las edificaciones deban alinearse al vial se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de plantas no excederá de 4, y la altura de catorce (14) metros.
- b) La ocupación podrá llegar al cien por cien (100%) de la parcela.
- c) Se materializará la alineación a fachada, bien con la edificación bien con cerramiento de parcela en caso de que se retranque la misma en cuyo caso se acondicionarán las medianeras de la parcelas colindantes.

3.- Si la edificación se ubicará en cualquier otra zona se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El número de plantas no excederá de 4, y la altura de catorce (14) metros.
- b) La ocupación no superará el 80% de su superficie de parcela.

4.- En parcelas con uso pormenorizado Educativo las edificaciones no superarán la altura de 3 plantas. A fin de garantizar los espacios libres necesarios, la ocupación máxima será del 60%. Excepcionalmente, si se dejara la planta baja libre, esta no computará, a efectos de la medición del número de plantas.

5.- En parcelas con usos pormenorizado deportivo las edificaciones no superaran la altura de tres(3) plantas ni la altura máxima de quince (15) metros, la ocupación de la parcela podrá ser del treinta por cien (30%).

##### Artículo 10.118. Dotación de Aparcamientos.

1.- Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, salvo cuando resulte un número de plazas inferior a diez (10), en cuyo caso quedarán exentos de esta condición.

2.- En aquellos casos que puede presuponerse un concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.

3.- Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO XIV ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**

#### **SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 10.119. Definición**

Las Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título II de estas Normas.

##### **Artículo 10.120. Delimitación**

Las Actuaciones Urbanísticas se delimitan en los planos de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican con la simbología AUSU (Actuación Urbanística en Suelo Urbano) cuando se trata de actuaciones de gestión integral, y con la simbología ASE o ASV cuando se trate de actuaciones de gestión simple de equipamiento o viario.

En los planos también se identifican con una simbología específica las actuaciones de gestión sobre Sistemas Generales, ASG por tener un régimen de suelo diferenciado.

##### **Artículo 10.121. Desarrollo**

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Actuación.
2. Las Ordenaciones que se detallan en el ámbito de cada Actuación podrán ser modificadas mediante Planes Especiales, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión mínimas establecidas en la ficha correspondiente. Cada actuación tendrá la consideración de Unidad de Ejecución de acuerdo con la definición del Reglamento de Gestión.
3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en el Título VII de estas Normas.
4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título V y VI y XI de estas Normas.

##### **Artículo 10.122. Alcance de las Determinaciones Particulares**

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de cada Actuación Urbanística tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo alterarse en el momento de tramitar la delimitación definitiva de la Unidad de Ejecución, según se establece en el artículo 9.9 de estas Normas, en más o menos, en una cuantía no mayor que el diez por ciento (10%) de la comprendida en la delimitación para adaptarse a los límites de parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamientos y espacios libres de uso y dominio público.

b) Características de ordenación: tendrán carácter vinculante en cuanto a sus objetivos y determinaciones. La asignación de usos lucrativos tendrá carácter vinculante, siendo los aprovechamientos correspondientes a cada uso de carácter estimativo, en las actuaciones a desarrollar mediante Estudio de Detalle. En las actuaciones a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior la asignación de usos lucrativos así como los aprovechamientos correspondientes, tendrán carácter orientativo, siendo vinculante solo el aprovechamiento total de la Unidad de Actuación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 11. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO I DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

#### Artículo 11.1. Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.
2. Se establece una única clasificación de suelo urbanizable: Suelo urbanizable (delimitado o programado, según la terminología de la Ley Estatal o de la Ley Puente Andaluza), que se desarrollará a los efectos de programación temporal en dos cuatrienios.

#### Artículo 11.2. Categorías y delimitación

1. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos y su nivel de consolidación, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece dos categorías del suelo urbanizable:
  - a) Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.
  - b) Suelo Urbanizable.
2. Forman el suelo urbanizable en Régimen Transitorio, aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo Usos y Sistemas y Régimen de Gestión del Suelo, como Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio, y los Sistemas Generales adscritos a este suelo que se reflejan en los cuadros anexos a este Título.
3. En esta categoría se incluyen los suelos que habiendo iniciado su planeamiento, y ejecución a partir de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias anteriores, han sido incluidos en esta clase de suelo con objeto de que culminen su ejecución en base a la ordenación y régimen de gestión establecidos con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU.
4. Forman el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en los planos de Calificación del Suelo Usos y Sistemas y Régimen de gestión del suelo, como Sectores de Suelo Urbanizable, y los Sistemas Generales adscritos a este suelo que se reflejan en los cuadros anexos a este Título.
5. En esta categoría se incluyen el resto de los suelos considerados aptos para ser urbanizados.
6. La programación de esta clase de suelos se establece en dos cuatrienios.

### CAPITULO II SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO

#### Artículo 11.3. Definición y Programación del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio

1. Constituyen esta categoría de suelo los suelos, clasificados por Modificaciones de las Normas Subsidiarias anteriores, como Suelo Urbanizable, que cuentan con determinaciones específicas y diferenciadas, en cuanto a aprovechamientos y usos globales, para el desarrollo del Planeamiento Parcial, y que han iniciado en mayor o menor medida, el planeamiento de desarrollo y el proceso de gestión y ejecución del suelo.
2. La programación de la ejecución de los Planes Parciales en esta categoría de suelo, se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación que establecen o establezcan los diversos Planes Parciales. Estando en cualquier caso prevista su ejecución en el período de tiempo que coincide con el primer cuatrienio del PGOU.
3. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en los correspondientes Programas de actuación, el Ayuntamiento aplicará la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

#### Artículo 11.4. Desarrollo del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio

1. El Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio se desarrollará cumpliendo las determinaciones de las Modificaciones de las Normas Subsidiarias correspondientes de cada sector, tanto como las de las fichas específicas para cada sector que establece el PGOU, que salvo algunos ajustes de viario o destino de equipamientos, mantienen los parámetros, básicos de ordenación, cesiones y aprovechamientos aprobados para cada Modificación de las Normas Subsidiarias.
2. Las modificaciones que sean precisas introducir por estos ajustes se recogerán, en el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales, o en caso de la previa Aprobación Definitiva de estos, directamente en los Proyectos de Compensación o Reparcelación y si les afectara, en los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin necesidad de aprobar modificaciones del Planeamiento Parcial, puesto que el propio PGOU sustituye esta figura.
3. En cada una de las fichas correspondientes también se definen los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Transitorio, que deben ser incorporados a la gestión de cada sector en función de sus excesos de aprovechamiento. En cada ficha se indica la correspondiente Área de Reparto del Suelo Urbanizable Transitorio. Al final de este Título se incluyen los Cuadros de Sectores y Sistemas Generales que integran cada Área de Reparto del Suelo Urbanizable Transitorio.

#### Artículo 11.5. Régimen Urbanístico de la Propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Legislación Urbanística y en las presentes normas.
2. Los propietarios de suelo, adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente, previa la delimitación de la Unidad de Ejecución correspondiente.
3. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización se ajustará a lo establecido al efecto por las Modificaciones de las Normas Subsidiarias sobre cada Sector, y a lo que dispongan los Proyectos de Compensación o Reparcelación, de acuerdo con el contenido del derecho de la propiedad del Régimen del Suelo Urbanizable.
4. Los propietarios tendrán derecho al Aprovechamiento Tipo de cada una de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Transitorio, definidas por el PGOU, deduciendo el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, que establezca la Legislación Urbanística, salvo que este sea mayor en base a los Convenios Urbanísticos suscritos entre los particulares y el Ayuntamiento, que sirvieran de base a la formulación de las Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

5. El resto de las obligaciones y cargas de los propietarios de esta categoría de suelo serán las mismas que se definen para los propietarios del Suelo Urbanizable, incluyendo la contribución económica para la financiación de los costes de construcción de los Sistemas Generales, en la cuantía que se establece en los convenios de desarrollo de cada actuación y que se recogen en el Estudio Económico Financiero.

### **Artículo 11.6. Aprovechamiento Tipo**

1. El aprovechamiento tipo de cada sector del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio es el definido en los Cuadros Resumen de Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable Transitorio, incluidos en el Anexo de este Título.

2. El aprovechamiento tipo de cada uno de los sectores incluidos en esta categoría, será el correspondiente al Área de Reparto donde se incluye. En cada Área de Reparto se incluye un único sector, y diversos Sistemas Generales, por lo que el Coeficiente de Homogeneización de Usos Globales de cada Área de Reparto será la unidad, al existir un único Uso Global.

3. Los valores de los aprovechamientos tipo de las tres Áreas de Reparto definidas en Suelo Urbanizable Transitorio son los siguientes.

Área de Reparto Suelo Urbanizable Transitorio. SUT N° 1 : 0,639705 U.A. /m<sup>2</sup> suelo  
Área de Reparto Suelo Urbanizable Transitorio. SUT N° 2 : 0,4750 U.A. /m<sup>2</sup> suelo  
Área de Reparto Suelo Urbanizable Transitorio. SUT N° 3 : 0,444205 U.A. /m<sup>2</sup> suelo

4. Los excesos de aprovechamiento de cada sector, resultantes de aplicar el Aprovechamiento Tipo, servirán para incorporar a la gestión del sector, los suelos de Sistemas Generales adscritos a este Régimen, en la cuantía y localización que se definen en las fichas correspondientes de cada actuación, y en el cuadro correspondiente que se incluye al final de este Título.

5. Estos excesos se adjudicarán directamente a los propietarios de suelos de Sistemas Generales que se incorporen al proceso de gestión, o bien al Ayuntamiento de acuerdo con el contenido del Título Octavo de estas normas " Régimen de los Sistemas".

### **Artículo 11.7. Condiciones Particulares de Desarrollo del Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio. Ficha de los Sectores**

1. En las fichas del Programa de Actuación, se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.

2. La asignación de usos globales intensidades y aprovechamientos son las que establecen las distintas Modificaciones de las Normas Subsidiarias o los Planes Parciales ya aprobados y tienen por tanto carácter normativo.

3. Los Sistemas Generales adscritos tienen carácter vinculante, aunque sus superficies deberán ajustarse definitivamente en el proceso de Gestión. Tienen sin embargo carácter vinculante, las cuantías correspondientes a excesos de aprovechamiento de cada sector, que servirán para compensar dichos Sistemas.

4. La situación y dimensiones de los sistemas locales y viario serán las que establecen las fichas correspondientes que en algún caso modifican las previstas por las Modificaciones de las Normas Subsidiarias o los Planes Parciales. Las nuevas determinaciones de las fichas tienen carácter normativo y serán de aplicación directa en el desarrollo de los instrumentos de gestión y ejecución del Plan Parcial.

5. Los sectores de Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio son:

ST-1	Ampliación PISA IV Fase.
SR-7	Carretera de Almensilla Polígono 29.
SR-10	Mairena Centro.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPÍTULO III SUELO URBANIZABLE**

#### **SECCIÓN I DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 11.8. Definición del Suelo Urbanizable**

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable se establecen sobre el marco temporal de dos cuatrienios contado el primero a partir del día de entrada en vigor del Plan General, y el segundo a la entrada en vigor de la revisión del Programa del Actuación.

##### **Artículo 11.9. Revisión del Programa**

1. El contenido y las determinaciones del programa podrán ser revisados por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe a los cuatro años de la Aprobación Definitiva y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:
  - a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 14 del TRLS, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
  - b) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
  - c) Ampliar para parte de dicho suelo el límite temporal de las previsiones del Programa, aumentando el plazo de programación de sectores incluidos en el primer cuatrienio, o establecer nuevos plazos de programación para los sectores incluidos en el segundo cuatrienio, a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable, y de las necesidades de gestión de los Sistemas Generales.
  - d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la clasificación del suelo urbanizable.
3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

##### **Artículo 11.10. Desarrollo del Suelo Urbanizable**

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título segundo de las presentes Normas y al contenido del presente Capítulo.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales exteriores adscritos al sector, de acuerdo con el contenido del Artículo 8.13 de estas Normas.

4. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, y la programación temporal de su ejecución y urbanización, de conformidad con las previsiones del Plan General.

5. Los Planes Parciales en los diferentes sectores cumplirán las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

6. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos quinto y sexto de las Normas del Plan General.

##### **Artículo 11.11. Régimen Urbanístico**

1. Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística, así como en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.
3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al porcentaje que la legislación urbanística establezca, del aprovechamiento tipo que el Plan General asigna al suelo urbanizable de cada cuatrienio. Este derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas de los propietarios, dentro de los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

##### **Artículo 11.12. Obligaciones y cargas de los propietarios**

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, que debe servir para compensar la cesión al Ayuntamiento de los suelos de Sistemas Generales incluidos en el Área de Reparto que se adscriban al Sector. Cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso, las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en el título octavo de estas normas.

- El diez por ciento 10% del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable de cada cuatrienio.

b) Ejecutar la urbanización de los viarios locales, de los espacios libres y jardines, y de las instalaciones deportivas locales,



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales Viario, de equipamiento, de espacios libres públicos y de infraestructuras urbanas en la cuantía que se establece en el Estudio Económico Financiero del PGOU. Estas cantidades se abonarán por los propietarios a favor del Ayuntamiento o de las Compañías de Servicios, en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial, (Proyectos de Compensación o Reparcelación), en el tiempo y forma que establezca el Ayuntamiento o en su defecto de acuerdo con los siguientes plazos

1. Aval por la cantidad total del 100 % de los costes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. 50 % de los costes a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.
3. 50 % de los costes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan y, en todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.17 del presente título.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

### **Artículo 11.13. Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable**

1. El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable constituye el valor unitario que el Plan General asigna a cada área de reparto, en que se subdivide el Suelo Urbanizable, una para cada cuatrienio.

2. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por las superficies que abarcan todos los sectores y los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable incluido en cada cuatrienio. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso característico, poderándolos con los coeficientes que se expresan en los cuadros siguientes.

3. El presente Plan General establece para cada área de reparto de su programación un aprovechamiento tipo referido al uso global residencial unifamiliar, que se reflejan en los cuadros siguientes.

### **Artículo 11.14. Aprovechamiento en cada sector**

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable viene determinado en las fichas que conforman el Programa de Actuación del Plan General.

2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso. No obstante, se permite el intercambio de edificabilidades brutas, si existen varios usos globales admisibles en el sector, con una variación máxima sobre cada uso, de 1,20 por exceso o 0,80 por defecto.

3. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén uso residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.

### **Artículo 11.15. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores**

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable, no podrán ser ejercitadas hasta tanto

no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, se hayan abonado las cargas de ejecución de los Sistemas Generales, y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 del TRLS con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos.

### **Artículo 11.16. Requisitos para poder edificar**

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan Parcial, y hubieran sido abonadas las cargas correspondientes a los Sistemas Generales.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad o que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, como máximo igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de la pavimentación y las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

a) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

b) La pavimentación de aceras del viario y la plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario público.

4. El cumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Asimismo, comportará, si es necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

### **Artículo 11.17. Plazos de ejecución del Planeamiento**

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable contendrán su división en Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General, y con el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Los Planes Parciales en desarrollo de cada sector deberán presentarse, cuando no se prevea la iniciativa pública, en el plazo máximo de dos años a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General, (primer cuatrienio), o en el plazo de dos años a partir de la Revisión del Programa de Actuación, (segundo cuatrienio).
3. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.
  - a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
  - b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de la Bases y Estatutos.
  - c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.
4. La urbanización de cada sector de suelo urbanizable programado deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

## **SECCIÓN II CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES**

### **Artículo 11.18. Contenido de los Planes Parciales**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión, con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en el Título II en el Reglamento de Planeamiento y en los artículos siguientes.

### **Artículo 11.19. Conformidad de las compañías suministradoras y de los organismos competentes**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos, que deberán ejecutarse por los propietarios del suelo. Las compañías suministradoras, con la previa aprobación del Ayuntamiento, deberán ejecutar las infraestructuras de carácter general de su competencia, que sirven a varios sectores, y establecer un canon de conexión a abonar por los propietarios de suelo urbanizable, que sirva para costear dichas obras de infraestructura. Previo acuerdo con las Compañías de Servicio y con el Ayuntamiento, se podrán integrar estas obras en el conjunto de las obras de urbanización del sector y ser ejecutadas por los particulares, deduciéndose el coste de las mismas de las cuantías correspondientes a S.G.

de Infraestructuras definidas en el Estudio Económico Financiero.

También se deberán aportar los informes correspondientes de las administraciones públicas con competencias, sectoriales, en carreteras, patrimonio, y cauces públicos y que correspondan.

En los suelos urbanizables lindantes con carreteras con competencia de la Junta de Andalucía o la Diputación Provincial, se proyectarán las urbanizaciones con calzada de servicio y enlace único. La Línea de Edificación se ajustará a lo establecido por el Reglamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, en función de la categoría de la carretera. El Proyecto de Urbanización deberá acompañar proyecto de acceso suscrito por Técnico competente para su autorización previa por la Delegación de O.P.

No podrán concederse licencias de edificación y en todo caso de ocupación y de actividades hasta que no este ejecutada la conexión de sus aguas residuales a una EDAR en funcionamiento.

### **Artículo 11.20. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial**

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales de uso y edificación, así como el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente, y las normas específicas para cada uso global del Suelo Urbanizable, que se definen en este Título.

## **SECCIÓN III DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES**

### **Artículo 11.21. Estudios de detalle**

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con las condiciones determinadas en el Título II.

### **Artículo 11.22. 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 el título octavo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas. Habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

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) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- j) Alumbrado público.
- k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas viales.

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.

### SECCIÓN IV CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### Artículo 11.23. Criterios de Ordenación

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se tenderá a producir un tejido urbano con predominio de tipologías edificatorias acordes a las características de los Usos Globales y densidades, asignados en la ficha del Programa de Actuación de cada sector.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios, así como la coherencia volumétrica y tipológica de las áreas edificables en contacto.
- d) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad con el resto de la ciudad.
- e) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- f) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse, se establecerán estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- g) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

#### Artículo 11.24. Reservas de Suelo para Dotaciones

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a su cuantificación superficial mínima. No obstante la asignación de las distintas superficies a cada tipo de equipamiento se realizará de acuerdo a las especificaciones de las fichas correspondientes, en coherencia con la organización del sistema de equipamientos que programa el Plan General.

Para la aprobación de los Planes Parciales que establezcan la sustitución de equipamientos previstos reglamentariamente por otros propuestos en la Ficha correspondiente del Plan General, se deberá contar con informe favorable del Organismo de la Administración competente, en el equipamiento que desaparece, para que sea viable tal sustitución.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas, con arreglo a las siguientes dimensiones mínimas:

Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería	1.000 m. cuadrados.
Centro de Primaria de 8 unidades	5.000 m. cuadrados.
Centro de BUP y Secundaria de 16 unidades o más	10.000 m. cuadrados.
Centro de BUP o FP de 18 unidades	12.000 m. cuadrados.
Centro de BUP o FP de 24 unidades	16.000 m. cuadrados.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

#### Artículo 11.25. Parques y Jardines Públicos

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares-arroyos, vaguadas, etc., se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado existente. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### Artículo 11.26. Condiciones de Diseño de la Red Viaria

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.
4. El diseño viario deberá respetar y adaptarse al trazado y jerarquización de los sistemas generales viarios y de los distribuidores urbanos, (con consideración de viarios locales), definidos en la documentación gráfica del Plan General, que canalizan el tráfico de paso. Dichos distribuidores aseguran la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público entre los distintos sectores. Las secciones de viario se ajustarán a las definidas en el TÍTULO VII de estas Normas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Artículo 11.27. Condiciones de los Estacionamientos

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá indistintamente, al aire libre en las propias calles o en espacios adyacentes, y en las parcelas privadas.
3. La reserva de plazas de aparcamiento prevista en el Reglamento de Planeamiento, se dispondrá íntegramente en espacios anejos a la red viaria y será una reserva añadida a la que se establece para las parcelas privadas por las Normas Generales de Usos. En el conjunto del Plan Parcial se reservaran dos plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o de otros usos no residenciales.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arborarán con especies de porte grande, formando una malla regular, evitando la culminación sistemática con marquesinas.
5. El estacionamiento de vehículos se resolverá en sótanos de carácter colectivo en todos los casos de tipología residencial plurifamiliar y en los casos de tipología residencial unifamiliar adosada o agrupada. Tan solo se autorizarán las reservas de aparcamiento privadas, en disposición de garaje individual en tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

## SECCIÓN V CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DE USO

### Artículo 11.28. Condiciones de la Edificación

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título sexto.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación, con la asignación de usos pormenorizados y tipologías más coherentes, con la asignación de usos globales e intensidades, y el resto de determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.
  - 2.1.- Uso Global Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (53 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 10% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.2.- Uso Global Residencial Mixto (Media Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (42 viv/ha). El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 8% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.3.- Uso Global Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (32 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda plurifamiliar. No se limita ni se establecen mínimos a los usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.
  - 2.4.- Uso Global Productivo Industrial: Aprovechamiento Urbanístico 0,55 m<sup>3</sup>c/m<sup>2</sup>s. El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías edificatorias aptas tanto para usos industriales como para usos terciarios, o combinación de ambos.
  - 2.5.- Uso Global Productivo Terciario: Aprovechamiento Urbanístico 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El desarrollo de usos pormenorizados establecerá tipologías edificatorias aptas específicamente para el uso Terciario Comercial, con especial atención a la dotación de reservas de aparcamiento en las parcelas privadas, y a los accesos a los mismos.

3. La altura máxima de la edificación no sobrepasarán los siguientes parámetros en función de los distintos Usos e Intensidades globales, salvo excepción expresa en la ficha del Programa de Actuación en cada Sector:

Residencial Unifamiliar (Baja Densidad):	4 plantas y 12 m.
Residencial Mixto (Media Densidad):	6 plantas y 20 m.
Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad):	6 plantas y 20 m.
Productivo Industrial:	3 plantas y 12 m.
Productivo Terciario:	6 plantas y 20 m.

Los terrenos destinados a soportar actuaciones urbanísticas, deberán someterse a estudios minuciosos de viabilidad geotécnica para dichas actuaciones. Dichos estudios se realizarán antes de los correspondientes instrumentos de desarrollo, quedando a la ordenación de los distintos suelos supeditada a su resultado.

### Artículo 11.29. Condiciones de Uso

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Quinto.

- 1.- En los sectores de uso global Residencial, son usos compatibles todos los usos residenciales además del uso característico de cada sector. También lo son el resto de usos productivos excepto: el Industrial, y el comercial en categoría de Grandes Superficies.
- 2.- En los sectores de uso global Productivo Industrial, son usos compatibles el resto de usos productivos, siendo usos prohibidos todos los usos residenciales.
- 3.- En los sectores de uso global Productivo Terciario son usos compatibles el residencial como alojamiento colectivo y todos los usos productivos, a excepción del industrial.
- 4.- El uso característico, tanto del área de reparto del primer cuatrienio, como del área de reparto del segundo cuatrienio, será el uso global Residencial Unifamiliar, por ser el uso predominante en el conjunto de ambos cuatrienios, y por tanto se le asigna el coeficiente uno.

### Artículo 11.30. Densidad de vivienda

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable, y Suelo Urbanizable Transitorio, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada 3 apartamentos como 2 viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) el nº de dormitorios será igual o menor de 2.
- b) la superficie útil será menor o igual a 65 m<sup>2</sup>.
- c) este cómputo solo se podrá aplicar sobre un máximo del 30 % del número total de viviendas definidas en la ficha del Programa de Actuación.
- d) la aplicación de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del Proyecto de



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Compensación o de Reparcelación.

### **SECCIÓN VI CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 11.31. Condiciones de Urbanización**

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título séptimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Correrán a cargo de los promotores de los Planes Parciales, la ejecución de las obras necesarias para el desvío o traslado de instalaciones e infraestructuras existentes, que por su dimensionamiento, posición o trazado, no se puedan integrar en diseño del Plan Parcial, y deban ser sustituidas. Estas obras no serán incluidas, en el conjunto de obras de ampliación de las redes de infraestructuras de servicio con carácter de Sistemas Generales, que deben ejecutar las compañías de servicios, con las correspondientes aportaciones de los propietarios del suelo urbanizable.

En cada sector se deberán recoger las determinaciones de trazado de redes de infraestructura, que se reflejan en los planos correspondientes del Plan General

### **SECCIÓN VII CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: FICHAS DE LOS SECTORES**

#### **Artículo 11.32. Alcance de las determinaciones particulares**

1. En las fichas del Programa de Actuación se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable. En relación con las afecciones a términos colindantes, las ordenaciones reflejadas fuera del término de Mairena del Aljarafe, no son más que orientativas, y serán los P.P. los que resolverán las conexiones viarias y posibles continuidades, debiendo contar en el proceso de información pública, con una notificación al Ayuntamiento colindante. En ningún caso se crearán manzanas edificables a caballo entre dos municipios.

2. Las cantidades de aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales, que se incluyan en la delimitación del Plan Parcial.

3. Las superficies de Sistema General y de Sistema Local son mínimas normativas de Plan.

4. Las edificabilidades y densidad tienen carácter de máximo normativas de Plan. En los sectores, donde se asignan más de un uso e intensidad globales, las variaciones porcentuales entre usos que la ficha del programa autoriza, para el desarrollo del Plan Parcial, no podrán suponer aumento del Aprovechamiento tipo del sector, ni aumento del total de las unidades de aprovechamiento, ni del total de la edificabilidad máxima asignada. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General que regula los usos de equipamiento, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento tipo.

5. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones. No obstante, los trazados de viario de sistema general o con carácter de distribuidores urbanos, señalados como vinculantes en la ficha y en

la documentación gráfica, tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones y reajustes. Asimismo, la localización de algunas dotaciones está expresamente determinada, pudiendo el Plan Parcial proceder a reajustar su forma, pero no a variar su posición en la estructura del sector.

6. Los sectores de suelo urbanizable son:

#### Primer Cuatrienio.

SR-1.	Camino de Peralta. Residencial Mixto. Media Densidad.
SR-2.	Camino del Río Pudío. Residencial Mixto. Media Densidad.
SR-3.	Camino de Granadillas. Residencial Mixto. Media Densidad.
ST-2.	Carretera de Bormujos. Productivo Terciario.
SR-4.	Carretera de Almensilla 1. Residencial Mixto. Media Densidad.
SR-8.	Puebla del Marqués. Residencial Plurifamiliar. Alta Densidad.
ST-3.	El Mármol. Productivo Terciario.
SR-11.	Camino de Gelves. Residencial Plurifamiliar. Alta Densidad.
SR-12.	Camino de el Jardinillo. Residencial Plurifamiliar. Alta Densidad.

#### Segundo Cuatrienio

SR-5.	Carretera de Almensilla 2. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SR-6.	Carretera de Almensilla 3. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SR-9.	Carretera de Palomares 1. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SR-15.	Carretera de Palomares 2. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SR-13.	La Zahurdilla. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SR-14.	Caño Real 2. Residencial Unifamiliar. Baja Densidad.
SI-2.	Ampliación Peralta. Productivo Industrial.
SI-1.	Vía Metropolitana Oeste 1. Productivo Industrial.
ST-4.	Vía Metropolitana Oeste 2. Productivo Terciario.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0.89
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	1
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1.05
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,74
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,37

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. SEGUNDO CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0,85
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	0,95
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,7
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO. ÁREA DE REPARTO Nº1.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Reparto	Area de Reparto	Exceso Ap.(UA) Sector
ST-1	Ampliación PISA IV Fase	177.276	Productivo Terciario 67,35%	0,88 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	105.068	1	105.068				
			Residencial Plurifamiliar Alta Densidad (75 Viv/Ha) 32,65%	0,88 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	50.935 434	1	50.935				
<b>SUBTOTAL</b>		177.276			434 Viv		156.003	0,880			42598,58

SISTEMAS

*ASGV-3	Vía Metropolitana PISA	16.484	Viario metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		16.484									- 10544,89
*ASGEL-3	Protección Vía Metropolitana PISA	16.285	Protección S.G. Viario								
<b>SUBTOTAL</b>		16.285									- 10417,59
**ASGE-2	Hacienda Rosales	28.990	Equipamiento General								
<b>SUBTOTAL</b>		28.990									- 18545,04
**ASGV-5	Conexión Vía Metropolitana con Av. de San Juan	2.927	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		2.927									- 1872,42
**ASGV-13	Prolongación Bulevar-C.Expo	1.905	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		1.905									- 1218,64
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>66.591</b>									

<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>		<b>243.867</b>			<b>434 Viv</b>		<b>156.003</b>		<b>0,639705</b>		<b>0</b>
------------------------------	--	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	-----------------	--	----------

\*Cesión en suelo urbanizable transitorio (el resto de SG en Suelo Urbanizable)

\*\*Cesión en suelo urbano. Se gestiona el suelo de los propietarios del ST-1 según convenio. (El resto de suelos privados en Suelo Urbano se obtendrá por compensación de la AUSU-22 Camino de Santa Rita.)



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO SUELO URBANIZABLE. TRANSITORIO. ÁREA DE REPARTO Nº 2.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Reparto	Area de	Exceso Ap.(UA) Sector
SR-7	Carretera de Almensilla Polígono 29	49.600	R. Unifamiliar Baja Densidad ( 22 Viv/Ha )	0,475 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	23.560 109 Viv	1	23.560				
<b>SUBTOTAL</b>		49.600			109 Viv		23.560		0,475		0

SISTEMAS

<b>SUBTOTAL</b>											0
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		49.600			109 Viv		23.560		0,475		
------------------------------	--	--------	--	--	---------	--	--------	--	-------	--	--



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SECTORES SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO. ÁREA REPARTO Nº 3.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Aprovechamiento Area Reparto UA	Ap. Tipo Área Reparto	Exceso Ap. (UA) Sector
SR-10 A	Mairena Centro	140.389	R. Plurifamiliar Alta Densidad (58 Viv/Ha )	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	199.682	1	199.682				
SR-10 B		89.950			1.544 Viv						
SR-10 C		35.904			1.544 Viv						
<b>SUBTOTAL</b>		266.243			1.544 Viv		199.682	0,75	179.712		61445,54

SISTEMAS

ASGEL-5	Parque Porzuna 1ª Fase	22.960	Parque Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		22.960									- 10198,95
ASGV-1	Vía Metropolitana Porzuna 1C y 1D	13.051	Viario Metropolitano								
<b>SUBTOTAL</b>		44.780									- 19891,50
ASGEL-1	Protección Vía Metropolitana Porzuna 1B	13.328	Protección de viario								
<b>SUBTOTAL</b>		13.328									- 5920,36
ASGV-6	Conexión Vía Metropolitana con Eje Viario Central	5.626	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		5.626									- 2499,10
ASGV-10	Camino El Jardinillo 1	5.481	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		5.481									- 2434,69
ASGV-7	Conexión Avda. San Juan con Eje Viario Central	6.395	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		6.395									- 2840,69
ASGV-8	Eje Viario central	39.757	Viario Urbano								
<b>SUBTOTAL</b>		39.757									- 17660,26
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>138.327</b>									

<b>TOTAL AREA DE REPARTO</b>		<b>404.570</b>			<b>1.544 Viv</b>		<b>199.682</b>		<b>179712</b>	<b>0,444205</b>	<b>0</b>
------------------------------	--	----------------	--	--	------------------	--	----------------	--	---------------	-----------------	----------



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO .SUELO URBANIZABLE 1º CUATRIENIO

ZONAS

SECTOR	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> c N° viviendas	Coef Ponder. Por uso	Ap.Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA/m <sup>2</sup>	Ap Tipo Área de Reparto	Exceso Ap. UA Sector
SR-1	Camino de Peralta	70.560	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	42.336 296 viv	1	42.336			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>70.560</b>			<b>296</b>		<b>42.336</b>	<b>0,6</b>		<b>9.501,84</b>
SR-2	Camino de Río Pudio	118.920	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	71.352 500 viv	1	71.352			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>118.920</b>			<b>500</b>		<b>71.352</b>	<b>0,6</b>		<b>16.014,16</b>
SR-3	Camino de Granadillas	176.688	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	106.013 742 viv	1	106.013			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>176.688</b>			<b>742</b>		<b>106.013</b>	<b>0,6</b>		<b>23.793,59</b>
ST-2	Carretera de Bormujos	124.014	Productivo Terciario 90%	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	83.709	1,37	114.681			
			R. Unifamiliar (32 viv/ Ha) (10%)	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.581 40 viv	1,05	5.860			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>124.014</b>			<b>40</b>		<b>120.541</b>	<b>0,972</b>		<b>62.833,12</b>
SR-4	Carretera de Almensilla	239.038	R. Mixto (42 viv/ Ha)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	143.423 998 viv	1	143.423			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>239.038</b>			<b>998</b>		<b>143.423</b>	<b>0,6</b>		<b>32.189,85</b>
ST-3	El Mármol	116.355	Productivo Terciario 75%	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	65.450	1,37	89.667			
			R. Mixto (42 viv/ Ha) (25%)	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17.453 122 viv	1	17.453			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>116.355</b>			<b>122</b>		<b>107.120</b>	<b>0,92</b>		<b>52.975,25</b>
SR-8	Puebla del Marqués	94.615	R. Plurifamiliar (53 viv/ Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66.231 498 viv	0,89	58.946			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>94.615</b>			<b>498</b>		<b>58.946</b>	<b>0,623</b>		<b>14.917,76</b>
SR-11	Camino de Gelves	187.243	R. Plurifamiliar (53 viv / Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	131.070 992 viv	0,89	116.652			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>187.243</b>			<b>992</b>		<b>116.652</b>	<b>0,623</b>		<b>29.520,96</b>
SR-12	Camino el Jardinillo	162.895	R. Plurifamiliar (53 viv/ Ha)	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	114.026 863 viv	0,89	101.483			
<b>SUBTOTAL</b>		<b>162.895</b>			<b>863</b>		<b>101.483</b>	<b>0,623</b>		<b>25.681,98</b>
<b>TOTAL ZONAS</b>		<b>1.290.328</b>			<b>5.052 viv</b>		<b>867.865</b>			





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE 1º CUATRIENIO

SISTEMAS

SECTOR	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. M <sup>2</sup> c Nº viviendas	Coef Ponder. Por uso	Ap.Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA/m <sup>2</sup>	Ap Tipo Área de Reparto	Exceso Ap. UA Sector
ASGEL-1C	Protección Vial Porzuna 1	19.933	Protección vial							
<b>SUBTOTAL</b>		19.933								-9.275,56
ASGV-9	Eje Vial Central 2ª Fase	37.319	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		37.319								-17.365,90
ASGV-21	Vía Parque Porzuna	5.104	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.104								-2.375,08
ASGV-19	Ronda Norte 1	19.442	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		19.442								-9.047,08
ASGV-11	Camino del Jardín 2	22.793	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		22.793								-10.606,42
ASGV-14	Desdoblamiento Carretera de Bormujos	3.361	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		3.361								-1.564,00
ASGEL-6	Parque Porzuna 2	67.344	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		67.344								-31.337,63
ASGEL-8	Recinto Feria	42.010	Recinto Feria							
<b>SUBTOTAL</b>		42.010								-19.548,79
ASGEL-9	Parque Caño Real 1	33.190	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		33.190								-15.444,52
ASGE-5	Equipamiento Cultural Porzuna	18.410	Equipamiento Cultural							
<b>SUBTOTAL</b>		18.410								-8.566,85
ASGV-3	Vía Metropolitana PISA	5.300	Vial Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.300								-2.466,28
ASGV-12	Desdoblamiento Avda Palomares	3.716	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		3.716								-1.729,19
ASGEL-2	Protección Vial Metropolitano Bormujos	11.078	Protección Vial							
<b>SUBTOTAL</b>		11.078								-5.155,00
ASGE-9	Equipamiento Admto. Ribera Porzuna	65.592	Equipamiento Administrativo							
<b>SUBTOTAL</b>		65.592								-30.522,36
ASGE-6	Equipamiento Ronda Norte	17.886	Equipamiento Educativo SIPS							
<b>SUBTOTAL</b>		17.886								-8.323,01
ASGE-8	Polideportivo Caño Real	42.086	Equipamiento Deportivo							
<b>SUBTOTAL</b>		42.086								-19.584,16
ASGEL-7	Parque Porzuna 3	90.628	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		90.628								-42.172,53
ASGE-7	Polideportivo Río Pudio	63.770	Equipamiento Deportivo							
<b>SUBTOTAL</b>		63.770								-29.674,52
ASGE-11	Subestación Eléctrica Mairena Sur	5.737	Vial Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.737								-2.669,64
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>574.699</b>								
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		<b>1.865.027</b>			<b>5.052 viv</b>		<b>867.865</b>		<b>0,465337</b>	<b>0</b>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE. 2º CUATRIENIO.

ZONAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m <sup>2</sup>	Ap. Tipo. Reparto	Area de	Exceso Ap.(UA) Sector
SR-5	Carretera de Almensilla 2	165.720	R. Unifamiliar ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	74.574 530 Viv	1	74.574				
<b>SUBTOTAL</b>		165.720					74.574	0,450			3018,12
SR-6	Carretera de Almensilla 3	63.918	R. Unifamiliar ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	28.763 205 Viv	1	28.763				
<b>SUBTOTAL</b>		63.918					28.763	0,450			1164,09
SR-9	Carretera de Palomares 1	132.240	R. Unifamiliar ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	59.508 423 Viv	1	59.508				
<b>SUBTOTAL</b>		132.240					59.508	0,450			2408,38
SR-15	Carretera de Palomares 2	106.691	R. Unifamiliar ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	48.011 341 Viv	1	48.011				
<b>SUBTOTAL</b>		106.691					48.011	0,450			1943,08
SR-13	La Zahurdilla	563.903	R. Unifamiliar 70 % ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	177.629 1263 Viv	1	177.629				
			Productivo Terciario 30%	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	126.878	1,30	164.942				
<b>SUBTOTAL</b>		563.903					342.571	0,608			99084,63
SR-14	Caño Real	95.377	R. Unifamiliar ( 32 Viv/Ha )	0,45 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	42.920 305 Viv	1	42.920				
<b>SUBTOTAL</b>		95.377					42.920	0,450			1737,02
SI-2	Ampliación Peralta	115.199	Productivo Industrial	0,55 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	63.359	0,70	44.352				
<b>SUBTOTAL</b>		115.199					44.352	0,385			-5389,91
SI-1	Variante Oeste 1	201.746	Productivo Industrial	0,55 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	110.960	0,70	77.672				
<b>SUBTOTAL</b>		201.746					77.672	0,385			-9439,26
ST-4	Variante Oeste 2	159.800	Productivo Terciario	0,75 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	119.850	1,30	155.805				
<b>SUBTOTAL</b>		159.800					155.805	0,975			86805,31
<b>TOTAL ZONAS</b>		<b>1.604.594</b>			<b>3.068 Viv</b>		<b>874.176</b>				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

APROVECHAMIENTO TIPO. SUELO URBANIZABLE. 2º CUATRIENIO.

SISTEMAS

Sector	Nominación	Superficie	Uso Global	Edificabilidad	Aprovech. m <sup>2</sup> Nº viviendas	Coef. Ponder. por uso	Ap. Lucrativo ponderado UA	Ap. Tipo Sector UA UA/m2	Ap. Tipo. Area de Reparto	Exceso Ap.(UA) Sector
ASGV-4	Vía Metropolitana Río Pudio A	76.895	Viaro Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		76.895								- 33202,32
ASGV-17	Ronda Sur 1	27.869	Viaro Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		27.869								- 12033,49
ASGV-18	Ronda Sur 2	20.773	Viaro Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		20.773								- 8969,53
ASGV-20	Ronda Norte 2	5.764	Viaro Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		5.764								- 2488,82
ASGEL-4	Protección Viaro Río Pudio	143.381	Protección Viaro							
<b>SUBTOTAL</b>		143.381								- 61910,17
ASGEL-9	Parque Caño Real 2	32.995	Parque Urbano							
<b>SUBTOTAL</b>		32.995								- 14246,84
ASGV-23	Desdoblamiento carretera Palomares	8.465	Viaro Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		8.465								- 3655,08
ASGV-24	Reserva Vía Metropolitana Porzuna	66.682	Viaro Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		66.682								- 28792,48
ASGV-25	Reserva Vía Metropolitana Río Pudio	33.300	Viaro Metropolitano							
<b>SUBTOTAL</b>		33.300								- 14378,53
ASGV-10	Depósito regulación Palomares	3.831	Infraestructura Abastecimiento							
<b>SUBTOTAL</b>		3.831								- 1654,18
<b>TOTAL SISTEMAS</b>		<b>419.955</b>								
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO</b>		<b>2.024.549</b>			<b>3.068 Viv</b>		<b>874.176</b>		<b>0,431788</b>	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0.89
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	1
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1.05
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,74
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,37

**COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. SEGUNDO CUATRIENIO**

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m <sup>2</sup> c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15%	Cargas Urbanizable (€ / m <sup>2</sup> )	Cargas Gestión / m <sup>2</sup> 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0,85
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	0,95
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1
Productivo (Industrial) 0,55 m <sup>2</sup> c / m <sup>2</sup> s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,7
Productivo (Terciario) 0,75 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 12. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 12.1. Definición y categorías

1. Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que no pueden ser urbanizados, bien porque están sujetos a algún régimen de protección, bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este Plan, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.

2. En base a lo anterior, este Plan establece las siguientes categorías genéricas:

2.1. Suelo no urbanizable protegido especialmente (SNUPE), en el que se incluyen:

Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección o mejora conforme, bien a la propia legislación de ordenación territorial o urbanística; bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico, del paisaje o del medio ambiente, o que este Plan expresamente así lo manifieste, al reunir valores o presentar características de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, que los hacen merecedores de una especial protección.

Se incluye en este apartado, por su propia naturaleza ligada a un régimen específico, las vías pecuarias, de conformidad con su legislación reguladora.

2.2. Suelo no urbanizable común (SNUC).

Incluye los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deban ser excluidos del proceso urbanizador o preservados del mismo. Sin que por ello deban ser considerados como suelos residuales del urbanizable, sino con capacidad de ser mejorables, realizados sus potencialidades territoriales y sus funciones sociales, que el Plan fomenta explícitamente, y desde luego, tutela.

##### Artículo 12.2. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable

1. Se prohíbe toda alteración de las determinaciones de clasificación del suelo de este Plan que suponga la conversión o inclusión directa del suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano.

2. Los terrenos que el Plan incluye en suelo no urbanizable especialmente protegido, no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger por causas naturales.

3. No se considerará el incendio, cualquiera que sea su causa, como causa natural que permita un cambio de clasificación del suelo no urbanizable de especial protección.

4. Tampoco se podrán reclasificar los terrenos, incluidos en suelo no urbanizable, que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.

5. Toda modificación o revisión de la ordenación urbanística que implique reclasificación del suelo no urbanizable en urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, deberá tramitarse observando la legislación correspondiente y lo que al respecto indiquen estas normas sobre la valoración del posible impacto ambiental.

5. En todo caso, cualquier modificación reclasificatoria del suelo no urbanizable que pudiera admitirse al amparo de estas Normas, deberá justificar suficientemente la necesidad o interés público a que obedezca y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes, en los que deberá integrarse.

##### Artículo 12.3. Delimitación y declaración de nuevas áreas especialmente protegidas en suelo no urbanizable

Con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, de oficio o a instancia de parte, se podrán delimitar e incluir en la categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido del tipo a del artículo 12.1. apartado 2.1, aquellas zonas del territorio que presenten valores naturales, o ambientales que requieran su protección y mejora, bien como parajes naturales de interés municipal o por legislaciones apropiadas autónomas o estatales.

##### Artículo 12.4. Licencias en suelo no urbanizable

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, de movimiento de tierras, de edificación e instalación, de extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental, así como aperturas de caminos o construcción de infraestructuras de cualquier tipo (comunicaciones, eléctricas, hidráulicas...), en esta clase de suelo, quedarán sujetos a previa licencia municipal.

Igualmente será necesario la obtención de previa licencia para la instalación de cercas, vallados y cerramientos con cualquier tipo de finalidad que impida la libre circulación de la fauna.

2. Todas las solicitudes de licencias, necesitarán para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, conforme al procedimiento y determinaciones reguladas por estas Normas y la legislación competente.

##### Artículo 12.5. Parcelaciones y segregaciones en esta clase de suelo

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualesquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, o a la declaración de su no necesidad en el supuesto y conforme al procedimiento regulado en estas Normas.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar o inscribir escritura de división, parcelación o segregación de terrenos sin que se acredite el cumplimiento de dicho requisito, que deberá testimoniarse en la correspondiente escritura.

2. En esta clase de suelo no podrá realizarse, ni por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de parcelas o fincas con fines edificatorios, en los supuestos siguientes:

a) Cuando se trate de parcelación urbanística, conforme a lo establecido en estas Normas.

b) Cuando pueda dar lugar a otras fincas inferiores a la parcela mínima fijada para la realización de usos previstos en estas Normas en cada tipo de suelo no urbanizable.

c) Cuando se refieran a fincas en las que existan construcciones ilegales.

d) Cuando quepa presumir legalmente que tiene un fin urbanístico, por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada, la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades admitidas por este Plan.

3. No obstante lo anterior, se podrán efectuar fraccionamientos a efectos exclusivamente agrarios o forestales sin necesidad



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

de licencia y previa a la declaración de su no necesidad por el órgano municipal competente, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Informe favorable de la Consejería competente valorando la conformidad a la legislación aplicable.
- b) En caso de que la parcela resultante del fraccionamiento tuviera una superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas para cada categoría del suelo no urbanizable, será preciso compromiso previo del peticionario de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de no efectuar obras de construcción o de urbanización en la parcela.

4. Cuando en un ámbito determinado se produzcan sucesivas divisiones o segregaciones de parcelas con efectos edificatorios, simultáneas o no, de una finca matriz se podrá exigir la redacción de un Plan Especial que estudie sus efectos territoriales y medio ambientales.

Igualmente, cuando se produzca un exceso de divisiones parcelarias en un ámbito territorial, el Ayuntamiento podrá suspender las autorizaciones de divisiones parcelarias a efectos edificatorios en el ámbito que a tal efecto se delimite gráficamente, con el fin de estudiar, en su caso, las medidas a adoptar mediante un Plan Especial.

5. En todo caso, será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas aunque no tengan la consideración de parcelación urbanística, pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en estas Normas.

### **Artículo 12.6. Edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo**

1. Todos los actos de edificación e instalación en el suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualesquiera que sea su actividad, a previa licencia municipal.
2. Toda solicitud de licencia de edificación o instalación en el suelo no urbanizable, necesitará para su autorización proyecto redactado por técnicos competentes, sobre la totalidad de la parcela o territorio vinculado a la edificación.
3. No se podrán otorgar licencias de edificación sobre una parcela, mientras no se hayan desarrollado con el suficiente grado de consolidación las medidas y obras medio-ambientales a las que esté condicionada la edificación por el correspondiente proyecto, de conformidad a lo previsto en estas Normas y en la legislación ambiental aplicable y, en particular, en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a la restante legislación vigente en la materia.
4. El uso y construcción para el que se conceda la licencia deberá quedar vinculado a la totalidad de la superficie de la parcela afecta normativamente, según la clase de suelo no urbanizable, mediante inscripción registral que exprese las limitaciones en cuanto a su divisibilidad, edificabilidad y obligaciones impuestas por la autorización previa de la construcción, considerándose in edificables para futuras parcelaciones o segregaciones.
5. Deberá destinar el suelo al uso previsto, así como conservar y en su caso mejorar las edificaciones, instalaciones, valores naturales o de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga existentes o de que sean susceptibles los terrenos, mediante el empleo de obras, medios técnicos e instalaciones adecuadas, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso los trabajos y las obras precisas, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

### **Artículo 12.7. Extracciones y talas**

1. Las extracciones de áridos, agua, minerales, talas o abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio

5boscoso, arboleda, o que posean interés botánico o ambiental quedarán sujetos a previa licencia municipal, e informe en su caso de la administración competente.

2. Sin perjuicio de las sanciones o actuaciones que legalmente correspondan por la infracción a que diera lugar los incumplimientos anteriores, será necesario restaurar, en la medida de lo posible, la realidad alterada o transformada. En el caso de tala de árboles o arbustos estas medidas deberán incluir, en todo caso, la replantación con especies iguales o, en su caso, de características y porte similares.

### **Artículo 12.8. Núcleo de Población**

1. Se define el núcleo de población como el asentamiento humano generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos.

2. Las condiciones objetivas que dan lugar a su formación son las siguientes:

- a) El incumplimiento de las condiciones que en cuanto a densidad edificatoria, superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos y cualquier otra que establezca estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el suelo no urbanizable.
- b) La apertura de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obras aprobados.
- c) Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.
- d) La existencia de abastecimiento de agua potable, alcantarillado comunitario o electrificación con acometidas individuales no previstas en plan o proyecto aprobados.
- e) Existencia de publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin advertencia expresa de sus fines, limitaciones legales para edificar y de procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los medios utilizados (carteles, octavillas, anuncios, etc...).
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cumplimiento de la condición rústica de la finca.

En cualquier caso se considerarán núcleo de población urbana los lugares en que concurren una o varias de las anteriores circunstancias.

3. El concepto de núcleo de población serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, y a los clasificados como suelo urbanizable no programado en tanto no tengan aprobados éstos últimos su planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 12.9. Documentación general de los proyectos y planes de los distintos usos en el suelo no urbanizable**

La documentación mínima que exigirá a dichos documentos será:

- a) Plano a escala 1:1.000 que recoja adecuadamente todos los elementos significativos del territorio: arbóreos, topográficos, hidráulicos, etc., y construcciones o instalaciones existentes, así como extensión de la finca.
- b) Plano a escala 1:1.000 ó 1:2.000, en los que se reflejará la correcta y justificada idoneidad del tipo y de la ubicación de todas las obras, instalaciones o soluciones medio-ambientales previstas para el cumplimiento de las condiciones establecidas



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

en estas Normas. Superficie ocupada por la construcción y descripción y proyecto de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar.

c) Parcelario catastral de rústica y plano de localización respecto al territorio circundante a escala 1:5.000, en el que, entre otras cosas, se refleje la distancia las zonas urbanas y urbanizables, así como el cumplimiento de la no formación de núcleo de población urbana.

d) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos afectos a la actuación o conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación y con condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

e) Estudio justificativo de la solución del acceso rodado, aparcamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos; solución que siempre deberá ser asumida como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad, formulando expresamente el pertinente compromiso formal en tal sentido.

f) En función del tipo de actividad y de su importancia, el Ayuntamiento exigirá en función de lo marcado por la legislación ambiental aplicable a estas Normas, y en materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Artículo 12.10. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en suelo no urbanizable**

1. En suelo no urbanizable, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en este artículo.

2. Condiciones de Edificación.

a) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7) metros. Excepto en instalaciones hoteleras y equipamientos públicos de nueva planta, en cuyo caso no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura.

Para edificaciones no residenciales, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros.

La altura edificable se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

b) Dentro de una misma parcela, la separación entre edificaciones será como mínimo de vez y media su altura.

c) En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).

d) Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo / hueco de las edificaciones tradicionales.

e) Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección.

### **Artículo 12.11. Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable**

1. Movimiento de tierras.

Se prohíbe la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área, y transformen abusivamente el destino rústico del suelo.

En caso de que sea precisa la formación de terrazas naturales para apoyar la edificación y para la creación de plataformas llanas, se podrán construir a base de muros de contención de tierras o de piedras u otros materiales que no desentonen con el medio, que no superen en su parte vista la altura de tres (3) metros o que se justifiquen y se corrijan impactos derivados de mayores alturas.

Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la estabilidad frente a la erosión de los suelos, podrá aterrarse en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.

### **2. Vegetación y Medio Ambiente.**

Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas existentes en la parcela.

Deberán conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones previstas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud pública o cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general. En cualquier caso, deberá tenerse en cuenta el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales. A tales efectos, las edificaciones en suelos forestales deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

Será preceptivo incluir en proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.

Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos limiten el campo visual en los lugares de paisaje abierto y natural o trayectos pintorescos alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

### **3. Infraestructura.**

Todo proyecto de infraestructura público o privado deberá incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. Las instalaciones en Suelo No Urbanizable, no podrán engancharse a los servicios urbanos municipales salvo autorización expresa de la corporación municipal y visto bueno de la empresa concesionaria. La carencia de recursos para el abastecimiento autosuficiente, será razón para desestimarse la implantación de un uso de este tipo.

El saneamiento deberá resolverse de modo autosuficiente e independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos de cualquier tipo y anaeróbicas para aguas residuales. Quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación,





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas que aseguren la no contaminación de aguas subterráneas o superficiales.

Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos en media y baja tensión.

Las instalaciones eléctricas de alta tensión en los espacios que por orden al respecto se determine por la Comunidad Autónoma, quedarán sometidos a las normas de protección de la Avifauna del Decreto 194/1990 de 19 de junio.

En los terrenos forestales, en general, las entidades responsables de las líneas eléctricas deberán revisar sus elementos de aislamiento con anterioridad al 1 de mayo de cada año. Así mismo los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura. Todo ello en cumplimiento del Decreto 470/1994 de 20 de diciembre de Prevención de Incendios Forestales o legislación que la sustituya o complemente.

#### 4. Viario y accesos.

Deberá garantizarse una adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, cuando las instalaciones así lo requiera.

Las obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.

En caso de tener que realizarse apertura de nuevos carriles y en las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras y discurrirán preferentemente por laderas de pendiente menor o igual al treinta por ciento (30 por 100) para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho máximo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de seis (6) metros y el tratamiento de los arcenes y cunetas será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.

En los proyectos, se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las veredas y sendas existentes.

Se prohíben los viales asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural.

Todos los caminos y carriles serán de uso público. En caso excepcional se permitirá que se asfalte u hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a 8 metros.

#### 5. Estacionamiento de vehículos.

Se proveerán suficientes plazas de aparcamiento para el uso que se pretenda y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 plazas de persona y una plaza de coche por cada unidad de alojamiento, si se trata de un uso residencial, turístico, o equipamiento.

Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación de tipo blando y arboladas que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales y le proporcione un aspecto más semejante al suelo natural (césped armado o similar).

Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Se realizarán plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos. Estos espacios se ubicarán siempre en el interior de la parcela.

#### 6. Vallado.

El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en todos los casos y el uso de materiales de desecho. En ningún

caso estas vallas impedirán el libre paso de la fauna existente.

#### 7. Otras condiciones:

Muros de contención: mampostería tradicional.

En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. Se prohíben la pizarra y las chapas metálicas en cubiertas.

Obras de urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural y/o ladrillo de tejar para pavimentos. Los pavimentos exteriores tendrán tratamiento blando: alberos, gravilla, etc.

#### 8. Exceso de costes de repoblación o de obras medio-ambientales:

Cuando los costes de replantación o de obras medio-ambientales, excedan de la mitad del valor de la finca en su conjunto, determinado conforme a la legislación urbanística, el propietario podrá solicitar, ayudas o exenciones, que podrán ser incluso a fondo perdido por lo que hace al exceso.

También podrán otorgarse ayudas o exenciones, cuando el propietario tenga que realizar obras, siempre que éstas se encuentren en terrenos de especial protección de tipo a, ó cuando efectúe una cesión de terrenos al patrimonio de la administración superior al 50% del total.

### **Artículo 12.12. Espacios afectados por Planes y Programas sectoriales legislados por administraciones competentes**

Aquellos espacios del suelo no urbanizable afectados por planes y programas sectoriales (forestales, agrícolas, lucha contra la erosión...) aprobados conforme a la legislación administrativa competente reguladora de actividades o de usos, deberán cumplir, dichos planes o programas condicionados a la obtención de licencia de edificación, con informe previo favorable de la Administración legisladora.

Deberán también tenerse en cuenta dichos planes y programas sectoriales cuando exista concurrencia con la urbanística por razón de colindancia o influencia de los terrenos con respecto a otros que tengan la condición de bienes de dominio natural, de conservación del medio ambiente o patrimonial, de explotación de recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

Se deberá permitir, en terrenos de su propiedad que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de trabajos de plantación, tratamientos selvícolas y otros destinados a prevenir la erosión, la salud pública o la ejecución de obras de interés público o social.

### **Artículo 12.13. Acuerdos entre particulares y la Administración en esta clase de suelo**

La administración podrá acordar con los propietarios de terrenos, cesiones de suelo para su conservación por sus valores naturales, fauna, flora, medio ambiente o de patrimonio histórico o los hagan merecedores de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales de interés social.

Igualmente se podrá acordar la ejecución por los particulares de infraestructuras públicas adicionales a la actuación de que se trate.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Los terrenos cedidos, pasarán a formar parte del patrimonio municipal. El mantenimiento y conservación de los terrenos cedidos corresponderá, en su caso, al titular de la actividad utilizada mientras ésta siga en funcionamiento. El Ayuntamiento no podrá ceder por ningún título los terrenos que le hubieren sido cedidos, que habrán de mantener además la condición de suelo no urbanizable.

### **Artículo 12.14. Regularización de construcciones anteriores a la Revisión del PGOU**

Las construcciones o instalaciones ilegales existentes (con sus actuales características) erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, podrán regularizar su situación, si así fuere, siempre que se justifique adecuadamente su congruencia y coherencia con el modelo y la estrategia territorial escogida por el Plan, y reúnan las condiciones de seguridad y habitabilidad, cumplan los aspectos fundamentales de las normas básicas de la edificación y demás reglamentaciones sectoriales. Este cumplimiento deberá ser justificado documentalmente por técnico competente. La regularización de la construcción efectuada mediante la pertinente licencia será por una sola vez y dentro de los dos años siguientes a la entrada en vigor del Plan.

Esta regularización así efectuada, no eximirá a los propietarios afectados de su obligación de asumir las cargas derivadas de la normal ejecución de aquel, ni de sufragar las contribuciones especiales que proceda imponer complementariamente a éstos.

El Ayuntamiento establecerá las correspondientes tasas en los expedientes de legalización. Sin perjuicio de todo lo anterior, dichas construcciones o instalaciones podrán ser objeto de expropiación o ser obtenidas por alguno de los procedimientos previstos en la actual legislación urbanística, si afectara al desarrollo de Sistemas Generales o locales previstos por el propio Plan General, que serán en todo caso prioritarios (trazados de redes de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, etc...).

Lo dispuesto en este artículo será, en todo caso, de aplicación al suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística, y siempre que dichas construcciones e instalaciones no dificulten el desarrollo del Programa.

Igualmente dichas construcciones e instalaciones en esta clase de suelo, podrán igualmente ser objeto de expropiación u obtención si afectaran al desarrollo de sistemas generales o locales previstos por el propio Plan General, que serán en todo caso prioritarios (trazado de redes de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres, ...) o si no fuesen conformes con la ordenación que establezca el Programa de Actuación Urbanística o los Planes Parciales en desarrollo de éste.

## **SECCIÓN II USOS Y ACTIVIDADES NO SOMETIDOS A DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA E INTERÉS SOCIAL**

### **Artículo 12.15. Sobre usos y actividades no sometidas a declaración de utilidad pública e interés social**

1. Sin necesidad de declaración expresa de utilidad pública e interés social, en el suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse las construcciones o instalaciones destinadas a:

- a) Ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- b) Que guarden relación expresa con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.
- c) Residenciales aisladas.

2. Su definición, así como sus condiciones de construcción y tramitación, serán las indicadas en estas Normas y la legislación competente.

3. En materia de prevención ambiental se estará a lo dispuesto en estas Normas en el Título correspondiente de Medidas de Protección y en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como a la restante legislación vigente en la materia.

4. Las condiciones de edificación, parcelación y uso serán aquellas que correspondan en función del tipo de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

### **Artículo 12.16. Construcciones e instalaciones vinculadas a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas**

1. En suelo no urbanizable y específicamente donde así lo permitan estas Normas, podrán realizarse las obras e instalaciones de infraestructuras, hidrológicas y de servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en dicha clase de suelo, las cuales se realizarán con las características propias de su función y de su específica legislación reguladora.

2. En todo caso, se incluirán en este tipo las actuaciones previstas en los proyectos de obras públicas o en el planeamiento territorial y urbanístico correspondiente que tengan dicho carácter, así como las instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las mismas. Las áreas de descanso y de servicio, así como las estaciones de suministro de carburante, se entenderán en este apartado siempre que estén contempladas en un proyecto o planeamiento aprobados, en los términos indicados en estas Normas.

### **Artículo 12.17. Construcciones o instalaciones que guarden relación expresa con la naturaleza de la finca**

Dentro de este tipo se incluirán los siguientes usos:

- a) Casetas para el establecimiento de instalaciones.
- b) Almacenes o construcciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera y forestal.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- c) Establos, residencias y criaderos de animales.
- d) Invernaderos, viveros, granjas y similares.
- e) Cualquier otro que por su carácter o dimensión esté relacionado con la naturaleza de la finca.

### **Artículo 12.18. Construcciones residenciales aisladas**

La vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable cumplirá, además de lo establecido en estas Normas, los siguientes requisitos:

- a) Respetar las condiciones particulares y generales de la edificación y medio ambiente en cada tipo de suelo no urbanizable que regula el Plan.
- b) No formar núcleo de población, impidiendo transformaciones abusivas al destino rústico del suelo.
- c) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad, impuestas por autorización previa de la vivienda.
- d) Deberá observar la distancia al dominio público, las áreas inundables o los hitos y límites protegidos fijados por el Plan, para alejar de ellos la construcción o situarla por zonas, minorando la ocupación territorial, protegiendo el dominio público, el paisaje y la naturaleza.
- e) La posición y acabado de estos edificios será acorde con su carácter aislado y rural. Deberán prever abastecimiento de agua, depuración de residuos y los servicios precisos. El resto del suelo de la parcela no ocupado por la edificación vinculada a la misma, deberá mantenerse sin construir, impidiendo las transformaciones contrarias al destino del suelo, incorporándole uso agrario o plantación de arbolado, que deberá acompañar al proyecto de edificación, según los casos.
- f) En el caso de viviendas expresamente vinculadas a la explotación de los recursos primarios de la finca, además de lo que se indique expresamente en estas normas, el peticionario deberá aportar certificado de Técnico competente acompañado de la documentación necesaria, donde se exprese que la finca en ese momento se encuentra en su totalidad en explotación y el tipo de explotación e instalaciones que tenga en el momento de la solicitud. Además fotocopia compulsada del Impuesto de Actividades Económicas y certificado de empadronamiento.

### **Artículo 12.19. Condiciones de tramitación**

1. Las construcciones e instalaciones relacionadas en los artículos anteriores se tramitarán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo y artículo 25 del Decreto 77/1994, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. En todos los casos, el Ayuntamiento otorgará autorización previa subsumida en la licencia de obra.

3. En el caso de las viviendas unifamiliares, y cuando se hubiese efectuado la delegación de la competencia autorizatoria en el Ayuntamiento, se seguirá el siguiente procedimiento:

3.1 El expediente se iniciará mediante solicitud del interesado, en los términos, documentación y condiciones indicados en estas Normas.

3.2. El Ayuntamiento someterá el expediente a información pública y, una vez concluida ésta, lo remitirá, con el resultado de

la misma y los informes exigidos por la normativa urbanística o sectorial aplicable en cada caso, a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la cual deberá emitir informe en el plazo de un mes a contar desde la fecha de recepción del expediente completo, transcurrido el cual se entenderá emitido en sentido favorable.

3.3. Resolución definitiva por el órgano municipal competente.

4. En cualquier caso el otorgamiento de la autorización previa no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquella, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a las ordenanzas y normas de este Plan y al resto de la legislación aplicable.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### SECCIÓN III USOS Y ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

#### Artículo 12.20. Sobre la declaración de utilidad pública e interés social

1. Se entenderán de utilidad pública e interés social entre otras:

a) Aquellas actividades productivas de cualquier tipo que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, tamaño o alguna otra, bien que por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o mineras.

b) Igualmente se entenderán de utilidad pública e interés social, aquellos equipamientos públicos o privados o edificaciones de servicios colectivos que hayan de emplazarse en el medio rural por razones paisajísticas, recreativas, educativas, sanitarias, turísticas u otras.

2. La declaración deberá justificar adecuadamente las razones de la utilidad pública e interés social, en función de su uso, y la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

3. Se ponderarán las siguientes circunstancias:

a) Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.

b) Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.

c) Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general.

En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

4. Los usos permitidos, así como las condiciones de edificación y parcelación serán las correspondientes al tipo de suelo no urbanizable en que se ubique la actividad.

No obstante, justificadamente, según el tipo de actividad declarada de utilidad pública e interés social, excepcionalmente, y siempre mediante la tramitación de un Plan Especial, se podrán regular las condiciones de edificación y excepcionar la parcela mínima. En todo caso, la superficie ocupada máxima, en conjunto, tanto por la edificación como por las instalaciones de cualquier tipo, incluido el aparcamiento no serán nunca mayor del 30% de la parcela.

5. Será obligatorio presentar Análisis de Efectos Ambientales Municipal para todos los usos declarados de utilidad pública e interés social, siempre que dichos usos no se encuentren ya sometidos a algún tipo de evaluación o informe de los previstos en la legislación ambiental vigente. Estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado y, especialmente, de los terrenos inmediatos al mismo, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios, y dotaciones del territorio.

#### Artículo 12.21. Usos y actividades permitidas mediante declaración de interés público y social

1. Las construcciones y los usos permitidos, mediante la declaración de su interés público y social, serán entre otras las siguientes:

1.1. Actividades mineras y extractivas, incluido explotación de canteras o extracción de áridos o tierra.

1.2. Actividades industriales y productivas.

1.3. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:

a) Establecimientos hoteleros, moteles, aparta-hoteles y asimilados.

b) Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.

c) Centros o adecuaciones recreativas, deportivas y de ocio, cualquiera que sea su naturaleza y tipo de instalación.

d) Campamento de turismo, campings e instalaciones similares.

e) Actividades culturales, benéfico - asistenciales y religiosas o espirituales.

f) Centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.

g) Educativos y residencias asistenciales para la tercera edad.

h) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

i) Vertederos, depósitos y almacenamiento de residuos que cuenten con declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

j) Aquellas construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las obras públicas que no hayan sido contempladas en proyecto o planeamiento.

1.4. Cualquier otra actividad que cumpla lo regulado en el artículo 12.20 de estas Normas.

#### Artículo 12.22. Condiciones de tramitación de los usos sujetos a declaración de interés público y social

1. La atribución de los usos regulados en el presente capítulo se efectuará mediante su declaración de interés público y social. La declaración de utilidad pública e interés social corresponderá al Ayuntamiento, en el ejercicio delegado por parte del mismo de la competencia de la Junta de Andalucía para la autorización en suelo no urbanizable.

2. La tramitación se ajustará, conforme a lo establecido en el artículo 16.3.2 de la Ley del Suelo y el artículo 25 del Decreto 77/1994 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 12.23 de estas Normas.

3. Se acompañará a la solicitud de declaración de estas actividades los documentos siguientes, además de los documentos indicados en el artículo 9.1.9:

Justificación de la propiedad de los terrenos correspondientes, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.

4. La declaración de interés público y social se otorgará, si así lo considera el Ayuntamiento, por un plazo determinado y bajo unas condiciones urbanísticas o medio ambientales. Esta declaración no exime la necesidad de solicitar licencia municipal.

#### Artículo 12.23. Condiciones generales de uso para las actividades permitidas mediante declaración de interés público y social



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### 1. Plazo de vigencia.

La Declaración de Utilidad Pública e Interés Social tendrá vigencia en tanto se mantenga el uso autorizado.

Si transcurre un año desde el cese de la actividad sin que ésta se reanude se entenderá caducada la autorización a todos los efectos, sin indemnización alguna.

En este caso será precisa una nueva declaración de utilidad pública e interés social.

La modificación del uso autorizado precisa de una nueva declaración de la utilidad pública e interés social.

Las anteriores prescripciones sobre plazo no serán aplicables a usos realizados por la Administración Pública o sus concesionarios sobre bienes de dominio público, que se regirán por su legislación reguladora.

2. Todas aquellas edificaciones e instalaciones declaradas de interés público y social que precise una ocupación de superficie mayor de cinco (5) hectáreas, cuenten con más de cinco mil (5.000) metros cuadrados construidos o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil (1.000) metros lineales de desarrollo, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Que queden suficiente y adecuadamente resueltos, a cargo de la actuación, la totalidad de los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales, o asuma la totalidad de los costes derivados de la misma.

b) Deberá tramitarse mediante Plan Especial en los términos indicados por estas Normas.

c) El Ayuntamiento acordará con los propietarios de los terrenos cesiones de suelo para la protección de valores naturales, fauna, flora, medio-ambiente, patrimonio-histórico, o las hagan merecedoras de una especial protección o para el desarrollo de actividades o dotaciones públicas locales e interés social o protección del suelo rústico. Cuando las cesiones sean poco significativas o por otras circunstancias así se acuerde, podrá sustituirse dicha cesión por el pago del coste de ejecución de infraestructuras públicas adicionales.

d) Será obligatorio Evaluación de Impacto Ambiental o Análisis de Efectos Ambientales de la propuesta solicitada, según el caso.

3. La aprobación de la actuación llevará implícita, a efectos expropiatorios, la declaración de interés social y de la necesidad de ocupación de los terrenos que, conforme al proyecto aprobado, sean necesarios para la ejecución de aquella y para su enlace con los correspondientes sistemas generales.

## **CAPITULO II SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO**

### **Artículo 12.24. Tipos**

1. Corresponden a esta Categoría las siguientes zonas

- a) Río Pudio.
- b) Porzuna.
- c) Cornisa oriental.
- d) Vías pecuarias.

2. En la categoría a) de suelo no urbanizable sujeto a especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación específica o de lo que los Planes de Ordenación Territorial en su caso indiquen, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que tenga prevista en la legislación o el planeamiento correspondiente, expresa y excepcionalmente, por ser necesaria para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección. Las protecciones arqueológicas se regirán, no obstante, por lo indicado en estas Normas según sus tipos.

### **Artículo 12.25. Río Pudio.**

1. Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la zona denominada «Río Pudio».

2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000.

3. Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés paisajístico y su valor estratégico en la limitación espacial a los procesos de conurbación del sector central del Aljarafe de acuerdo con las directrices emanadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Condiciones de Uso

Se consideran usos compatibles:

- a) Las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos, que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente cuando así lo requiera la legislación de aplicación.
- b) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, cuando así lo requiera la legislación de aplicación.
- c) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales que en cualquier caso deberán contar con Estudio de Impacto Ambiental previo.
- d) Los equipamientos o servicios de interés público que el Plan General señale.

### **Artículo 12.26. Porzuna**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la zona denominada «Porzuna».
2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000.
3. Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés paisajístico y su vocación de espacio forestal.

### Condiciones de Uso

Se consideran usos compatibles:

- a) Los usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones existentes que en cualquier caso deberán contar con el previo informe de la Agencia de Medio Ambiente.
- b) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- c) El uso como espacio libre dentro de la tipología de Parque Forestal.
- d) Las obras de protección hidrológica y movimientos de tierras y actuaciones encaminadas a la regeneración hídrica de la zona.

### **Artículo 12.27. Cornisa Oriental**

1. Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la zona denominada «Cornisa Oriental».
2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000.
3. Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés paisajístico y su vocación de espacio forestal.

### Condiciones de Uso

Se consideran usos compatibles:

- a) El uso como espacio libre dentro de la tipología de Parque Forestal.

### **Artículo 12.28. Vías Pecuarias.**

1. Se califican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos ocupados por las vías pecuarias presentes en el término municipal
2. Su inclusión en esta categoría se realiza en virtud de lo dispuesto en el Decreto 155/1988 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en su artículo 39.1
3. 2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000 y sus límites precisos son los recogidos en el procedimiento de deslinde efectuado por la administración competente.
4. Para aquellas vías que no cuenten aún con el procedimiento de deslinde los suelos incluidos en esta zona de Suelo No Urbanizable de Protección Especial se establece una zona de protección de carácter transitorio que se ajustará a las siguientes características:

- Una banda de 150 metros para las cañadas cuyo eje se establece en el recogido en el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000
- Una banda de 70 metros para los cordeles cuyo eje se establece en el recogido en el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000
- Una banda de 50 metros para las veredas cuyo eje se establece en el recogido en el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000

### 2. Condiciones de uso

Son usos compatibles los definidos en el Título II del Reglamento de Vías Pecuarias.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO III SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**

#### **Artículo 12.29. Zona Occidental**

1. Constituyen los suelos agrícolas ocupados mayoritariamente por olivares. Responde al paisaje tradicional de la comarca del Aljarafe y por su emplazamiento pueden jugar un papel complementario a los incluidos dentro de la zona del Río Pudio en la limitación de los procesos de conurbación.

La parcela deberá quedar destinada al uso agrícola, en los términos indicados por el artículo 12.6 y 12.8 para cualquier tipo de uso permitido que se desarrolle en este suelo, así como cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

2. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.
  - b) Instalaciones industriales ligadas a la primera transformación y almacenaje de productos agrarios.
  - c) Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.
  - d) La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.
  - e) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.
  - f) Construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
3. Parcelación y condiciones de edificación, para cualquier instalación y construcción:
- a) Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación definitiva del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 25.000 m<sup>2</sup>. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola.
  - b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 2%
  - c) Distancia mínima a linderos: 15 m.
  - d) Asimismo, el proyecto deberá incorporar la correspondiente Evaluación o Informe de Impacto Ambiental, según los casos.

#### **Artículo 12.30. Zona Periurbana**

1. Constituye suelos agrícolas dedicados mayoritariamente a cultivos herbáceos y sujetos a tensiones derivadas de la expansión urbana de municipios colindantes que el Plan que conforme a la estrategia territorial adoptada por el Plan deben ser excluidos del proceso urbanizador sin que por ello deban ser considerados como suelos residuales del urbanizable, sino con capacidad de ser mejorables, realizados sus potencialidades territoriales y sus funciones sociales, que el Plan fomenta explícitamente, y desde luego, tutela.

2. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- a) La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.
- b) Construcciones públicas o privadas vinculadas a actividades especiales educativas, recreativas o de investigación relacionadas con el entorno.
- c) Equipamientos públicos o privados que habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.
- d) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medio ambientales.
- e) Establecimientos hoteleros, hosteleros y asimilados en edificaciones legales preexistentes que habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.
- f) Campamento de turismo, campings, instalaciones similares que en el caso de superar las 100 plazas habrán de tramitarse mediante Plan Especial que contemple su incidencia sobre el entorno.

#### **Artículo 12.31. Afecciones de nuevos proyectos viarios**

1. Comprende los terrenos afectados por la SE-40 actualmente en estudio.
2. Su delimitación se recoge en el plano de Calificación del Suelo No Urbanizable
3. Condiciones de uso. En los terrenos incluidos dentro de esta categoría no podrán otorgarse licencias para actos edificatorios alguno.
4. Estas condiciones tendrá carácter transitorio en tanto no se ejecuten las obras de la mencionada vía. Tras la ejecución de las obras, los terrenos no ocupados por la infraestructura estarán sujetos al régimen de Suelo No Urbanizable correspondiente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 13. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO Y AFECCIONES  
SECTORIALES**

**CAPITULO I PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 13.1.    Ámbito de Protección**

Las normas de protección serán de aplicación a los edificios y elementos señalados en la serie de planos de Afecciones Sectoriales y Protección del Patrimonio.

### **Artículo 13.2.    Niveles de Protección**

1.- Los edificios y elementos protegidos se agrupan en dos niveles de protección que se denominan:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.

2.- La Protección Integral se aplica a las edificaciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico y constituyen hitos singulares caracterizadores de su entorno rural o urbano.

3.- El nivel de Protección Estructural incluye los edificios o elementos que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. Asimismo incluye edificaciones diseminadas a lo ancho del término, ligadas a la residencia en el campo y a la explotación de los recursos naturales, agrícolas y ganaderos.

### **Artículo 13.3.    Obras Permitidas**

1.- No podrán ser objeto de demolición los edificios catalogados en el nivel de Protección Integral. En estos casos tan sólo serán autorizadas las Obras de Restauración, Conservación y Consolidación.

2.- En los edificios catalogados en el nivel de Protección Integral, se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor, siempre que no se altere el orden en la proporción de los huecos originales o que se restituyan las características originarias de las fachadas. En estos casos se admiten todas las obras de conservación consolidación, y las de rehabilitación, ampliación o reforma que no alteren las fachadas principales y sus crujías correspondientes ni los elementos significativos de los espacios de acceso generales.

3.- Se entiende como elementos significativos de los espacios de acceso generales los siguientes: zaguán o paso de acceso, muros conformadores del mismo, patios, muros de caja de escaleras, escaleras y barandillas, junto con toda su ornamentación de suelos, paredes y techo, si existiese.

5.- Estos elementos protegidos sólo podrán ser objeto de obras de restauración o de consolidación y deberán conservarse en el emplazamiento actual. Si por razones justificadas el Ayuntamiento permitiera su cambio de emplazamiento se reconstruirán de forma que una vez trasladados recuperen sus características primitivas.

6.- En los edificios catalogados en el nivel de Protección estructural, los proyectos de obras sobre estas edificaciones recogerán en su documentación del Proyecto Básico un levantamiento planimétrico y fotográfico del estado actual de las edificaciones y la justificación y análisis de los elementos y espacios arquitectónicos que se mantienen o se modifican, a fin de que los Servicios Técnicos Municipales determinen, en cada caso, el alcance de la intervención, que pueda ser autorizable.

### **Artículo 13.4.    Relación de Edificaciones con Protección Integral**

1.- Iglesia de San Ildelfonso.

### **Artículo 13.5.    Relación de Edificaciones con Protección Estructural**

- 1.- Hacienda del Jardinillo
- 2.- Hacienda Casa Grande
- 3.- Hacienda La Prusiana
- 4.- Hacienda Los Rosales
- 5.- Hacienda de Porzuna
- 6.- Hacienda del Colorado
- 7.- Hacienda del Valle Blanco
- 8.- Hacienda de la Bodega del Fraile
- 9.- Torre Calle Nueva
- 10.- Hacienda Los Bejaranos



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

#### **Artículo 13.6. Zonas Arqueológicas**

1.- Por resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, se aprueba el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla, que incluye cinco Yacimientos en el término municipal de Mairena, que se grafían en la serie de planos Afecciones Sectoriales y Protección del Patrimonio, como Áreas de protección Arqueológica:

- Palomares del Río
- Hacienda la Porzuna
- Colegio Aljarafe
- Venta del Repudio
- Molino Hidráulico
- Cavaleri I

2.- En el ámbito delimitado quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de otras actividades que puedan suponer movimientos de tierras, erosión u otras actuaciones que puedan suponer agresiones al yacimiento.

#### **Artículo 13.7. Medidas Generales de Protección Arqueológica**

1.- Cualquier hallazgo causal que tenga lugar en el desarrollo de cualquier obra deberá ser puesto en conocimiento del Ayuntamiento y la Consejería de Cultura. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole (Art 41.3 L.P.H.E. y art. 50.1. de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía)

2.- Todo propietario de una parcela, solar o edificio, deberá atender a la obligación de conservar y dar a conocer los bienes, siendo considerado como infracción grave cualquier destrozo causado al bien arqueológico o su ocultamiento a la administración competente. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, será obligada la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores competentes.

3.- Ante cualquier solicitud de obras que afecte al subsuelo de los ámbitos de protección de los yacimientos arqueológicos, será obligatoria la emisión de informe de arqueólogo cualificado y autorizado por la Comisión de Patrimonio precedido de la oportuna excavación que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

4.- El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia de acuerdo con el Título IV "Actividades Arqueológicas de Urgencia" del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5.- Ante la necesidad de conservar estos restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:

- a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse, si es necesario, el proyecto previo informe favorable de la Comisión del Patrimonio, y si éste fuera negativo, de los organismos superiores competentes.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

#### **Artículo 13.8. Medidas de protección a los yacimientos en suelo urbano**

1. El ámbito de aplicación será en el caso del yacimiento catalogado bajo el nombre Y-3 Colegio Aljarafe el descrito por un círculo de 125 m de diámetro trazado desde el centro de la referencia gráfica recogida en el plano de ordenación nº 8.

2. El ámbito de aplicación será en el caso del yacimiento catalogado bajo el nombre Y-2 la parcela de la Hacienda Rosales.

3. Para ambos casos el desarrollo de obras de nueva planta, sótanos, obras de infraestructura, y en general toda aquella que tenga una marcada incidencia sobre el subsuelo requerirá un reconocimiento arqueológico de los ámbitos señalados.

Tal reconocimiento se realizará de manera simultánea a las obras de forma que sea posible evitar la destrucción de los mismos.

#### **Artículo 13.9. Medidas de protección a los yacimientos emplazados en el suelo urbanizable**

1. El ámbito de aplicación será el descrito por un círculo de 250 m de diámetro trazado desde el centro de la referencia gráfica recogida en el Plano de Ordenación nº 8 bajo el título Y-1 Palomares del Río.

2. Los Planes Parciales deberán realizar un estudio previo a la redacción de los mismos denominado Información Arqueológica que verifique la existencia e importancia del yacimiento, y permita elaborar las medidas de protección arqueológicas adecuadas a la misma.

3. El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Cultura la documentación completa de los planes.

4. La Consejería de Cultura deberá pronunciarse sobre la necesidad de ampliar el estudio arqueológico efectuado, considerar como suficientes las medidas de protección propuestas, en su caso, y establecer de manera definitiva las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones.

#### **Artículo 13.10. Medidas de protección a los yacimientos emplazados en el suelo no urbanizable**

1. El ámbito de aplicación será el descrito por un círculo de 250 m de diámetro trazado desde el centro de referencia gráfica recogida en el Plano de Ordenación nº 8 bajo los epígrafes Y-4 e Y-5 Venta del Repudio y Molino Hidráulico.

2. Para las actividades sujetas a concesión de licencia y que comporten alteración del medio se hace obligatorio en la documentación que se presente para obtener la misma, la de un estudio arqueológico, elaborado de acuerdo con los criterios que la Consejería de Cultura defina.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPÍTULO III AFECCIONES SECTORIALES PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

#### **Artículo 13.11. Carreteras, Caminos y Sendas**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación y se ajustarán a la legislación que sea de aplicación de acuerdo con la titularidad de las vías.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía y que se ajustarán a la legislación que sea de aplicación.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial.

3. La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía y que se ajustarán a la legislación que sea de aplicación.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se ajustarán a lo establecido en la legislación que sea de aplicación

5. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.

6. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

7. En el plano correspondiente "Afecciones Sectoriales" se grafican los límites de estas afecciones.

#### **Artículo 13.12. Energía Eléctrica, Alta Tensión**

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre).

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en este Reglamento:

-Edificios y construcciones:  $3,30 + \frac{V(kv)}{150}$  m. (con un mínimo de 5,00 metros)

-Bosques, árboles y masas de arbolado:  $3,30 + \frac{V(kv)}{100}$  m. (con un mínimo de 2,00 metros de zona de corta de arbolado)

3. En tanto las subestaciones eléctricas contempladas en la carretera a Almensilla y en SI-1, y los anillos de distribución

estuvieran entre las actuaciones contempladas en los anexos a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, se procederá al régimen de prevención ambiental correspondiente.

#### **Artículo 13.13. Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento**

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4,00 m. de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras, salvo autorización expresa concedida por la empresa que gestiona estas redes.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**TITULO 14. PROTECCIÓN AMBIENTAL**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

#### Artículo 14.1. Protección de los Cauces, Riberas y Márgenes

1. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los márgenes de los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público en que los propietarios podrá libremente sembrar y plantar especies siempre que no impidan el paso libre de personas, con prohibición de edificar y sembrar especies arbóreas sobre ellas.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen mediante autorización administrativa del organismo de la cuenca para las siguientes actividades:

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Extracciones de áridos.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Cualquier uso que suponga obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que su suponga causa de degradación del dominio público hidráulico.

c) De acuerdo con el Art. 67-9 del Plan Hidrológico de Cuenca aprobado por R.D. 1664/98 de 24 de Julio y a fin de proteger a personas y bienes, **es aconsejable** que la expansión y ordenación urbana respete las **Zonas Inundables**, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueva la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezca las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal, las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (Art. 14 Reglamento).

d) Obtener autorización/concesión previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del **Dominio Público Hidráulico** (Art. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

e) Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con **aguas públicas superficiales** (Art. 122 al 125 del Reglamento) o **aguas públicas subterráneas** con volumen superior a 7000 m<sup>3</sup>/año (Art. 184 al 188 del Reglamento). Realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7000 m<sup>3</sup>/año (Art. 84 al 88 del Reglamento) o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).

f) Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el **vertido** de aguas y productos residuales (Art. 245 y siguientes del Reglamento).

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

El organismo competente sobre la cuenca de los arroyos citado anteriormente, procederá en un plazo máximo de dos años a la delimitación de la zona inundable cuyo origen sea el Régimen Hidráulico de estos arroyos, de acuerdo con la definición de zona inundable recogida en el Artículo 14 del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

#### Artículo 14.2. Protección de las Aguas Subterráneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en el artículo 12.17 del presente Título. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

En la zona de Vega y en la zona de Aljarafe se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, directos así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, a fin de garantizar la protección de los acuíferos correspondientes.

#### Artículo 14.3. Protección de Aguas en Relación con Vertidos Líquidos

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadores de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

#### Artículo 14.4. Protección de la Vegetación

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentran localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.

b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. En las masas arbóreas señaladas por estas Normas sólo está permitida la tala de conservación.

#### Artículo 14.5. Protección de la Fauna

1. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas,



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

en cauces naturales, deberá incluirse entre la documentación a presentar, los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### Artículo 14.6. Protección del Suelo

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores a 15º, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o irracionalidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (B.O.E. n.º 57, de 8 de marzo).

### Artículo 14.7. Protección del Paisaje

1.- La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2.- La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por la carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

### Artículo 14.8. Protección Atmosférica

No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población. En especial las actividades industriales y extractivas deberán evitar la localización de collados, valles cerrados y zonas en donde los vientos locales dominantes concentren la inmisión de humos o partículas, ya sea por circulación inversión térmica. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica (Ley de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos) sobre control de la contaminación atmosférica de actividades industriales.

### Artículo 14.9. Condiciones al planeamiento de desarrollo de suelos con calificación industrial.

Los sectores de suelo urbanizable con calificación industrial, observarán en su desarrollo el emplazamiento de las secciones de espacios libres en los terrenos más inmediatos al de los usos residenciales a modo de franja protectora. En estos espacios libres se llevarán a cabo actuaciones de plantación de especies arbóreas y setos perimetrales. Se establecerá asimismo una zonificación interna en estos suelos, de manera que en las parcelas más próximas al suelo de uso residencial únicamente podrán establecerse actividades compatibles con las viviendas.

### Artículo 14.10. Residuos Sólidos

1. El promotor de cualquier actuación urbanística, ya sea en suelo urbano o urbanizable, tendrá que garantizar obligatoriamente las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames de los residuos que generen, y acondicionarlos de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

2. Los productores o poseedores de residuos urbanos que, por sus características especiales, puedan producir trastornos en el transporte, recogida, valorización o eliminación, estarán obligados a proporcionar a la empresa gestora de los residuos, una información detallada sobre su origen, cantidad y características.

3. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del Plan deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).

4. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de R.S.U., así como el resto de servicios municipales en la ampliación del casco urbano que supone el desarrollo de las nuevas zonas a urbanizar.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO III MEDIDAS A TOMAR EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 14.11. Planes de Restauración Ambiental y Paisajística en la Ejecución del Planeamiento**

Los Planes de Restauración Ambiental y Paisajística adoptarán las siguientes medidas:

1. El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán si fuese necesario, caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación, fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.
2. Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
3. El Área de Medio Ambiente y Sostenibilidad dará la conformidad a los Planes de Restauración Ambiental y Paisajística que se han establecido como preceptivos para los Proyectos de Urbanización.

#### **Artículo 14.12. Protección Atmosférica**

1. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.
2. Cuando se realicen obras de reforma, acondicionamiento o derribos de edificaciones existentes ubicadas en suelo urbano, se deberá proceder a la colocación de mallas anti-polvo que eviten la dispersión de partículas en suspensión a espacios colindantes.
3. Toda la maquinaria que se utilice en las tareas de construcción, acondicionamiento o reforma de edificaciones deberá ser homologada y cumplir la normativa tecnológica en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones.
4. Los horarios de trabajo de los operarios de la construcción en las áreas residenciales serán diurnos (8 a 20) para evitar molestias a la población residente en las inmediaciones de la actuación.

#### **Artículo 14.13. Protección de las formas naturales del terreno**

En el suelo urbanizable, los Proyectos que desarrollen los distintos sectores de uso residencial y productivo, deberán respetar las formas naturales del terreno, para lo cual los desmontes deberán ser mínimos.

#### **Artículo 14.14. Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito de tierras, red de drenaje de aguas de

escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

c) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.

2. En los Proyectos de Urbanización deberá contenerse expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo se indicará con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a: clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

3. Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de la zona a urbanizar.

#### **Artículo 14.15. Proyección y ejecución de nuevas Redes Viarias**

1. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación.

2. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución del viario será reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

3. Con el objeto de garantizar el buen desarrollo del arbolado durante los primeros años de su vida, todas las plantaciones realizadas en alcorques en las vías públicas deberán contar con excavaciones de al menos 1 m<sup>3</sup> por cada alcorque, donde se deberá sustituir el suelo existente, en su caso, por tierra vegetal.

4. Para el caso de árboles de pequeño porte, una separación entre 4-5 m será más que suficiente, pero en el caso de árboles que con los años adquieren grandes tallas, como Platanus, Tilia, etc., serán necesarios hasta 10 m de separación entre pie y pie.

5. Para la protección de plantaciones lineales en los terrenos a urbanizar, en las figuras de planeamiento de desarrollo de SR-3, SI-4 y SI-5, se tomarán las medidas oportunas de integración de dichos enclaves en los sistemas locales.

#### **Artículo 14.16. Cobertura vegetal del entorno**

1. El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente; pendiente de los terrenos; clima; condiciones edáficas; entorno paisajístico; uso social del lugar.

2. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.

3. Para asegurar el éxito de la revegetación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; y preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc).



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

4. En la zona de parques colindante con el viario ASGV-1 se evitará introducir especies vegetales sensibles a los contaminantes propios de una vía de circulación y no autóctonas, puesto que por un lado puede resultar dificultoso o imposible su crecimiento, y por otro producir invasiones no deseadas de especies exóticas.
5. La Vía Metropolitana Riopudio (ASGV 4), que limita el desarrollo urbano por el oeste, deberá tener un diseño de plantación que se adapte al paisaje de los alrededores. Así, la margen contigua a los sectores urbanizados (SI 3, SI 4, SI 5, SR 4, y SR 5) tomará unas formas más ajardinadas y atractivas (especies perennes, de coloración o floración interesante, etc.), mientras que la otra margen, colindante con el suelo no urbanizable, el tratamiento vegetal de la zona de borde del viario debe buscar la textura y el color de la vegetación natural.
6. En la Vía Metropolitana Riopudio (ASGV 4) y en la Ronda Sur y 1 y 2 (ASGV 17 y ASGV 18) se deberá disponer una plantación arbustiva en los bordes exteriores de las vías que colindan con el suelo no urbanizable, de modo que esta vegetación dificulte la dispersión de contaminantes.
7. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.
8. Para la selección del arbolado destinado al viario urbano se seguirán los criterios recomendados en el Anexo a las Medidas Correctoras.
9. Dada la existencia de cultivos arbóreos (olivos y naranjos) en los terrenos objeto de cambio de clasificación, se procederá en los mismos términos que en el Artículo 14.35. Particular y prioritariamente, se destinarán a fines de adecuación paisajística y ajardinamiento, mediante su conservación "in situ" o mediante trasplante, los olivos centenarios que radican actualmente en SR-4 (norte) y colindancia SR-12 y SR-13 (modificando para ello si es necesario el replanteo del vial de separación y reservando los sistemas locales de espacios libres sobre estos cultivos).
10. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer estructuras temporales que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros.

### Artículo 14.17. Sistema hidrológico

1. No se podrá verter ningún tipo de residuo sólido a cauce, debiendo los mismos ser conducidos a vertedero controlado.
2. Los movimientos de tierra nunca impedirán el natural discurrir del agua por las líneas de escorrentía superficial. Los taludes que se creen deben ser sembrados a fin de evitar fenómenos erosivos que arrastren partículas sólidas o sedimentos a los cauces.
3. Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas).

### Artículo 14.18. Paisaje

1. Con el objeto de lograr una mayor adecuación a la morfología natural del terreno y al paisaje, además de facilitar la obras de restauración, los taludes en la Vía Metropolitana Porzuna (ASGV 1 y ASGV 2) serán preferentemente 2H:1V.
2. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la red viaria metropolitana, los ejes viarios principales y los distribuidores urbanos. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.
3. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias (transformadores, áreas de control, áreas de descanso, casetas, etc) han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.
4. En la zona industrial (sectores SI 1 y SI 2) la vegetación que borde a la Ronda Norte 1 y 2 (ASGV 19 y ASGV 20) deberá cumplir un efecto pantalla y ocultar (en la medida de lo posible) las edificaciones industriales.
5. Se dispondrá una banda de espacio libre o viario local de anchura mínima 20 m paralela a la Ronda Norte a fin de garantizar una franja de separación global entre los sectores de uso global residencial e industrial de al menos 50 m.

### Artículo 14.19. Zonas de préstamo y vertido

1. Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
2. Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
3. Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
4. El proyecto técnico de la red viaria metropolitana (ASGV 1, 2, 3 y 4) y de los ejes viarios principales (ASGV 8, 9, 17, 18, 19 y 20) debe especificar en un capítulo el balance de tierras. En el caso que haya excedentes se debe determinar que tramos de la obra presentan excedentes y buscar el emplazamiento donde acopiar los materiales. En el caso de déficit, se deben localizar las actividades extractivas más próximas a la obra capaces de suministrar materiales.
5. No se podrá utilizar como zona de préstamo de áridos ningún arroyo que trascurra por el municipio de Mairena del Aljarafe.
6. Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

### Artículo 14.20. Jardinería y Zonas Verdes

1. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y conteniendo suficiente arbolado y especies vegetales.
2. 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 la vegetación o elementos de protección frente al soleamiento.
3. En los Proyectos de Jardinería de todos los proyectos de urbanización se deberá incluir al menos los siguientes criterios de selección del arbolado urbano:  
  
Volumen aéreo disponible.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Calidad del suelo.  
Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.  
Longevidad de la especie.  
Criterios de mantenimiento.  
Tamaño del alcorque.  
Pluviometría y/o necesidades de riego.  
Susceptibilidad a los factores climáticos del área.  
Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).  
Agresividad con el medio.  
Capacidad para generar alergias.

4. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.
5. Toda pérdida de arbolado en la vía pública se repondrá inmediatamente por las personas o entidades causantes de la misma. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.
6. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.
7. La urbanización de espacios libres Parque Porzuna y Parque Caño Real tendrá que adecuarse lo mejor posible a la forma inicial del terreno.
8. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
9. En el Parque Periurbano Hacienda Porzuna serán de aplicación las condiciones de uso y disfrute, aprovechamiento de los recursos naturales, y demás condicionantes especificados en la Orden de 26 de febrero de 1999, por la que se declara el Parque Periurbano Hacienda Porzuna en Mairena del Aljarafe (BOJA nº43, de 13 de abril).
10. Los parques infantiles 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. Se ajustarán en todo a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

### **CAPITULO IV HIDROLOGÍA**

#### **Artículo 14.21. Cursos de agua y caudales a desaguar**

1. Los Planes Parciales que se desarrollen las distintas zonas del Suelo Urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.
2. En toda la superficie del suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la no interferencia de forma negativa en escorrentías y arroyos de régimen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura en los cauces de dominio público (art. 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por R.D. 849/86, de 11 de abril).
3. Las actuales parcelas que mediante la presente revisión del PGOU pasen a formar parte del suelo urbano y se encuentren colindando con cauces públicos, deberán retranquear su vallado de modo que queden libres 5 m desde el borde externo del cauce hasta el límite de la parcela (zona de servidumbre).
4. De acuerdo al art. 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, la zona de servidumbre tendrá, entre otros objetivos, dar paso para servicio al personal de vigilancia del cauce. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no podrán edificar sobre ellas sin la autorización pertinente del Organismo de Cuenca, quien la otorgará sólo en casos muy justificados.
5. Las actuales parcelas edificadas (urbanizaciones) que mediante la presente revisión del PGOU pasen a formar parte del suelo urbano y se encuentren dentro de la banda de 100 m de un cauce de dominio público (zona de policía) deberán realizar un estudio de inundabilidad, que determine tanto el riesgo de inundación existente, así como las medidas de prevención y protección frente a las avenidas.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO V ABASTECIMIENTO / SANEAMIENTO

#### Artículo 14.22. Saneamiento

Debe practicarse la conexión de todas las zonas de nuevo desarrollo (residencial, industrial y terciario) a los colectores generales de saneamiento que conduzcan las aguas residuales a la EDAR localizada en Palomares del Río.

#### Artículo 14.23. Abastecimiento

1. En suelo urbanizable no se otorgará licencia para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea para el desarrollo de su actividad, mediante suministro de Aljarafesa, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano.

2. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas con respecto a las escorrentías.

3. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente y revisadas por Aljarafesa (titular del servicio de saneamiento). Sobre dichas instalaciones de tratamiento previo Aljarafesa tendrá la facultad de inspección y control.

4. Según el art. 55 del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales (B.O.P. de Sevilla nº 175, de 31 de julio de 1989) si por la evacuación de vertidos no autorizados expresamente por Aljarafesa se produjeran daños y perjuicios a la red e instalaciones de saneamiento, los causantes del referido vertido deberán hacer frente a los costes de reparación o reposición, en su caso.

5. Los vertidos a la red de saneamiento prohibidos, permitidos y tolerables mediante autorización especial son los especificados en los artículos 50, 51 y 52 del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales (B.O.P. de Sevilla nº 175, de 31 de julio de 1989).

### CAPITULO VI RUIDO

#### Artículo 14.24. Condiciones acústicas

1. De acuerdo con el artículo 6 del Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma básica de la edificación NBE-CA-81, sobre condiciones acústicas en los edificios, en planeamiento se estima procedente la consideración de las siguientes directrices:

Ubicación de las zonas industriales en áreas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

Ubicación y trazado de vías férreas en bandas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

Ubicación y trazado de las vías de penetración de con tráfico rodado pesado, en bandas dispuestas al efecto, que garantice que en los asentamientos urbanos más próximos no se produzcan, por su sola causa, niveles de ruido continuo equivalente superiores a 60 dBA.

Distribución de volúmenes de la edificación de modo que se protejan por efecto pantalla las partes más sensibles del edificio, de los ruidos procedentes de fuentes fijas, o de las direcciones prominentes de incidencia de ruido.

Orientación de los edificios de modo que presenten la menor superficie de exposición de áreas sensibles al ruido en la dirección preeminente de incidencia del mismo.

2. El proyecto de la Vía Metropolitana Porzuna deberá garantizar que en las zonas residenciales colindantes a la misma no se superen los niveles de ruido que marca el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, adoptando en su caso, las medidas correctoras oportunas.

3. La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94 en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

#### Artículo 14.25. Criterios en el procedimiento de Calificación Ambiental

En los suelos residenciales o en sus inmediaciones, y sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

- garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones;
- garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos;
- evitar molestias derivadas del aumento de tráfico rodado que genere la actividad.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **CAPITULO VII INTEGRACIÓN AMBIENTAL**

#### **Artículo 14.26. Adecuación de edificios plurifamiliares al uso de energías alternativas**

En los edificios plurifamiliares de nueva construcción se recomienda la previsión de espacios y condiciones técnicas para la ubicación de instalaciones receptoras de energías alternativas, solar o de otro tipo, capaces de dar respuesta a las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Estas instalaciones tendrán en cuenta los impactos ambientales y se proyectarán de modo que no perturben estética y visualmente, para lo cual tendrán una disposición oculta y alejada de las fachadas y vistas predominantes.

#### **Artículo 14.27. Instalaciones de televisión**

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite, se emplazarán en aquellos lugares de menor impacto visual para el medio y, sobre todo, para las vías de comunicación y espacios públicos.

#### **Artículo 14.28. Actividades agropecuarias**

1. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable residencial deberán trasladarse a suelo no urbanizable o bien a un suelo que admita este uso.

2. Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

Vaquerías: 100 madres de cría  
Cebaderos de vacuno: 500 cabezas  
Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde  
Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo  
Conejos: 500 madres de cría  
Ovejas: 500 madres de cría  
Cabras: 500 madres de cría.

Estarán sometidas a calificación ambiental según el art.32 la Ley 7/94, de Protección Ambiental.

3. En los terrenos que acojan las actividades ganaderas está prohibido el acopio de materiales de origen orgánico al aire libre, sin interposición de base rígida impermeable, que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas. Asimismo, los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales.

4. Las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono biológico.

5. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

6. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la percolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

7. Las explotaciones ganaderas deberán tener un apantallamiento vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de

disminuir su incidencia visual.

#### **Artículo 14.29. Actividades agropecuarias**

En suelo urbano y urbanizable todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas, debiéndose tender a este criterio en aquellas zonas en las que el uso generalizado de redes está actualmente muy desarrollado.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### CAPITULO VIII USO INDUSTRIAL DE SUELO

#### Artículo 14.30. Condiciones generales

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir las edificaciones industriales son las especificadas en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.

2. Los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores productivos deberán proyectar arquetas sifónicas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

3. Aquellas instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

4. Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán según lo especificado en el Reglamento de Prestación del Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales de Aljarafe (B.O.P. de Sevilla nº 175 de 31 de julio de 1989).

5. Cuando por las características físico-químicas de los efluentes industriales sea preciso realizar un tratamiento previo al vertido a la red, éste según el art.8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, tendrá la finalidad de:

Proteger la salud del personal

Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren. Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.

Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.

Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

6. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo caso excepcionales y previo informe técnico de Aljarafe.

7. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vías de comunicación más comprometidas (red viaria metropolitana, ejes viarios principales y distribuidores urbanos). Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo. Con carácter general, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.

Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Uso de tecnología poco contaminante.

Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.

Proteger la maquinaria instalada para que las vibraciones, si se produjesen, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean escasamente.

8. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículo que incidan negativamente en la funcionalidad de la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

9. El acceso de vehículos pesados se incluirá entre los criterios de limitación a la industria de 1ª y 2ª categoría, en función de la capacidad de los viarios.

10. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial, o en caso oportuno a suelo no urbanizable, de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

Del mismo modo, promoverá el traslado a los suelos con la calificación oportuna, de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural.

#### Artículo 14.31. Industrias incompatibles con el medio urbano

1. Las siguientes instalaciones, por su carácter de peligrosas, nocivas o insalubres según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, o bien por hallarse en el Anexo I del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, requieren su ubicación en edificaciones aisladas:

a) instalaciones químicas integradas (fabricación a escala industrial de sustancias mediante transformación química).

b) plantas e instalaciones siderúrgicas

c) instalaciones destinadas al extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.

d) Instalaciones de almacenamiento, distribución y/o manipulación industrial de productos peligrosos.

e) Instalaciones de incineración de residuos peligrosos, así como la eliminación de dichos residuos mediante depósito en vertedero, depósito de seguridad o tratamiento químico.

f) Instalaciones de incineración de residuos no peligrosos o eliminación de dichos residuos mediante tratamiento químico.

g) Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

h) Plantas de fabricación de aglomerados hidráulicos tales como cementos, yesos y cales.

i) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

j) Industrias textiles y del papel.

k) Fabricación de aglomerados asfálticos.

l) Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

m) Industrias agroalimentarias: mataderos, extractoras de aceite, destilación de alcoholes y vinos, fábricas de féculas industriales, aceites y harina de pescado, extractoras de aceite, margarina y grasas concretas, elaboración de bebidas espirituosas, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

n) Industrias de clasificación, teñido y blanqueo de fibras.

o) Industrias de aglomerados de corcho.

p) Fabricación de artículos de caucho y calzado.

q) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.

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

s) Fabricación de piensos compuestos y fertilizantes.

t) Fabricación de medicamentos químicos o biológicos, incluidos los antibióticos.

u) Fabricación de detergentes y blanqueadores líquidos.

v) Obtención de abonos orgánicos

w) Fabricación de insecticidas y raticidas.

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

y) Instalaciones de fabricación de explosivos y pirotecnia.

z) Almacenes al por mayor de alcoholes, artículos de perfumería, droguería, limpieza, farmacéuticos.

aa) Doma de animales y picaderos.

bb) Cualquier obra, instalación o actividad, que sometida a Evaluación de Impacto Ambiental o a Informe Ambiental, se determine que por condiciones de seguridad, molestia o peligrosidad, sea incompatible con el medio urbano.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

### **Artículo 14.32. Industrias que requieren zonificación industrial específica**

1. Las siguientes instalaciones deberán ubicarse en sectores de uso industrial específico:

- a) Industrias agroalimentarias: productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, salas de despiece, fabricación de harina y sus derivados, fábricas de conservas de productos animales y vegetales.
- b) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos con una capacidad de producción inferior a 75 t/día y/o una capacidad de horneado de menos de 4 m<sup>3</sup>.
- c) Cocheras de autobuses y parques de maquinaria.
- d) Laboratorios de análisis de aguas, suelos y geotecnia.
- e) Almacenamiento de chatarra.
- f) Las obras, instalaciones o actividades que estando incluidas en esta sección y que por su tamaño, generación de residuos, contaminación, riesgo de accidentes, etc. no se estime oportuno su localización en sectores de uso industrial específico, se deberán ubicar en suelo no urbanizable.

### **Artículo 14.33. Industrias compatibles con la zonificación residencial**

1. Deberá garantizarse que las actividades que por su compatibilidad de ubicación en zonas residenciales se implanten en suelo urbano, no superen los de emisión de ruidos que marca el Anexo III del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero. Para dicho análisis se considerarán los efectos aditivos derivados de los focos existentes.

2. Los nuevos edificios destinados a industria y/o almacenamiento colindantes con otros cuyo uso sea distinto al industrial, deberán disponer de muros de separación con los no industriales partiendo de los cimientos y dejando un espacio libre intermedio mínimo de siete (7) centímetros, excepto en las fachadas, que habrán de estar dotadas de aislamiento conveniente.

## **CAPITULO IX MEDIDAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 14.34. Hidrología**

1. En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en S.N.U. será el Organismo de cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer (arts. 84 al 88 y 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y art. 65 del Plan Hidrológico).

2. Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

3. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas).

4. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauces públicos (arts. 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

5. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del Organismo de Cuenca, se recomienda la integración de cauces públicos en tanto discurren por sistemas generales de espacios libres, frente a la opción de soterramiento.

6. En la actuación sobre el cauce del Porzuna, habrá de recabarse informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de esta Delegación, dado el interés que tiene este enclave en los proyectos que desarrolla esta Consejería en el entorno metropolitano.

### **Artículo 14.35. Abastecimiento / Saneamiento**

1. Las edificaciones de nueva creación, destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.

2. Las instalaciones de cualquier índole y las parcelaciones existentes que no posean sistemas de depuración de aguas residuales, o sólo cuenten con pozos negros o un sistema de depuración no homologado, deberán practicar la conexión a la red general de saneamiento o bien presentar al Ayuntamiento un proyecto de depuración autónomo de sus propias aguas residuales, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente, en un plazo estipulado por aquel en el propio planeamiento.

3. En todo caso, se prohíbe el vertido directo o indirecto de sustancias contaminantes que acabe en cauce público o bien que afecte negativamente a la calidad del suelo.

4. Las redes de saneamiento de las urbanizaciones se dimensionarán de manera que se evite una sobre saturación de las



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

redes y problemas por modificaciones en las escorrentías. A estos efectos habrá de tenerse en cuenta la influencia de las áreas aptas para urbanizar cercanas, dada la posible acumulación de caudales y presiones.

5. En el diseño y dimensionamiento de estas infraestructuras habrán de tenerse en cuenta las alteraciones, cuantitativas y cualitativas de escorrentías y de caudales en función de la "impermeabilización" de terrenos como consecuencia de la prevista urbanización-edificación de suelos en la cuenca inmediata, en detrimento de la capacidad de absorción y regulación hídrica de suelos agrícolas.

6. Los desarrollos urbanísticos previstos sobre las cuencas hidrográficas del Arroyo Caño Real y del Arroyo Alburquerque/Río Pudio quedarán condicionados a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento necesarias para garantizar la evacuación a depuradora de las aguas residuales.

### **Artículo 14.36. Residuos Sólidos**

1. Queda prohibido realizar cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, escombros o enseres domésticos en desuso en el suelo no urbanizable.

2. El Ayuntamiento elaborará un plan de limpieza y adecuación como complemento ambiental al PGOU destinado a la erradicación de los puntos de vertidos incontrolados actualmente existentes. La ejecución material del Plan será el mismo al de vigencia del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

### **Artículo 14.37. Medidas relativas al DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

1. Zona de servidumbre. Los cerramientos de las fincas que colinden con cauces de dominio público, deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce, una anchura mínima de cinco metros (zona de servidumbre). Dichos cerramientos deberán realizarse con construcciones constructivas y materiales que no interrumpan el discurrir de las aguas de escorrentía superficial hacia los cauces, ni favorezcan la erosión o el arrastre de suelos.

2. Zona de Policía. Será necesario obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la zona de policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril).

### **Artículo 14.38. Obras hidráulicas**

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sea de carácter definitivo o provisional, en arroyos necesita autorización previa por parte del Organismo de cuenca (art.9 del R.D.P.H.).

### **Artículo 14.39. Protección del paisaje**

1. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertedero, depósitos de vehículos y chatarra, grandes industrias, etc., deberán justificarse en el proyecto la inexistencia de localizaciones menos impactantes y previendo el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.

2. Las obras de nueva edificación han de proyectarse teniendo presentes la topografía del terreno, la vegetación existente,

la posición del terreno frente a hitos visuales, el impacto de la futura construcción sobre el medio, su relación con la vía pública, la adecuación a la tipología y materiales del lugar y demás parámetros que definan su integración en el entorno. La administración municipal estará facultada para:

- Exigir un estudio de visualización y paisaje a incluir en la documentación del proyecto para solicitar licencia de obras.
- Marcar pautas para fijar la disposición y orientación de edificios respecto a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y lugares públicos.
- Establecer criterios para el empleo de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento que armonicen con el entorno.

3. En razón a la fragilidad paisajística de las zonas de nuevo crecimiento colindantes a suelo no urbanizable de especial protección, deberá evitarse, en los condicionamientos a la edificación y en las determinaciones de los planes parciales, la uniformidad en el diseño y tipología de las edificaciones de una misma promoción. Esta uniformidad se manifiesta negativamente sobre el paisaje final en las zonas urbanizadas. En las principales vistas habrán de evitarse modelos edificatorios que impriman monotonía a la imagen urbana futura.

4.- El suelo no urbanizable de especial protección de Vaguada del Porzuna, y Cornisa Oriental, en cuanto adquieran la consideración de terrenos forestales, pasarán a estar regulados por la legislación sectorial específica, por lo que el régimen establecido tendrá carácter transitorio y, posteriormente; complementario.

### **Artículo 14.40. Vías pecuarias**

1. Por las características intrínsecas que le reconoce la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias existentes en el municipio Mairena del Aljarafe tienen la consideración de "Suelo No Urbanizable de Especial Protección", según el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

2. Los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias se definen en los artículos 55 y 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las personas interesadas en la utilización de una vía pecuaria para un uso de los definidos como compatibles, y siempre que conlleve una alteración de las características físicas de la misma, así como las que pretendan realizar uno de los usos definidos como complementarios en forma de actividad colectiva y organizada, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

### **Artículo 14.41. Integración de caminos**

La conversión de caminos rurales en calles en la conexión del suelo no urbanizable con el urbanizable habrá de resolverse, siempre que la ordenación lo permita, de forma que se eviten rupturas paisajísticas drásticas, para lo cual los viarios en suelo urbano se proveerán en las cercanías del suelo no urbanizable, de espacios libres arbolados.

## **CAPITULO X MEDIDAS REFERENTES A LOS SISTEMAS GENERALES**

### **Artículo 14.42. Evaluación e Informe Ambiental**

1. Las actuaciones del Sistema General Viario que se identifiquen con los supuestos modificados por el Decreto 94/2003 respecto a los Reglamentos de Evaluación e Informe Ambiental, habrán de someterse al preceptivo procedimiento de prevención ambiental.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. Otro tanto vinculará a la modificación de cauces respecto a los supuestos contemplados en el Reglamento de Informe Ambiental.

### **Artículo 14.43. Tendidos Eléctricos Aéreos**

El planeamiento de desarrollo de ASGEL-9 y 10 contemplará el soterramiento del tendido eléctrico aéreo existente.

### **Artículo 14.44. Integración de la vegetación**

1.- Complementando lo especificado en el art. 14.6.2 de las NN.UU. respecto a la integración de la vegetación arbórea preexistente, dada la facilidad en el trasplante de olivos, los "excedentes" deben servir para la integración paisajística de la obra, tomando preferencia -que no exclusividad- sobre la introducción de otras especies arbóreas.

2.- Los restantes pies arbóreos tendrán como destino preferente su reutilización en actuaciones públicas en el ámbito local y comarcal destinadas a adecuar ambientalmente obras públicas o a proveer zonas verdes de carácter local o metropolitano. Con este fin, se procederá a mantener la integridad superficial de las plantaciones hasta tanto se ejecuten las obras.

3.- Los ajardinamientos en los sistemas generales y locales de espacios libres o de viarios, o de equipamientos de carácter público, serán destinatarios de los excedentes de suelos rojos que sean objeto de urbanización en los sectores SR-12, -13, -14 y ST-3, a fin de procurar la buena implantación a los pies de olivar a los que se hace referencia en el apartado anterior de esta Declaración. Para ello habrá de procederse conforme al procedimiento técnico especificado en el art. 14.6.2 de las NN.UU.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



## 0.1.- IGLESIA DE SAN IDELFONSO

		<b>IGLESIA DE SAN IDELFONSO</b>	
<b>Identificación</b>	0.1	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 2-5 Plaza de Blas Infante	Régimen de Suelo	Urbano
<b>Nivel de Protección</b>	Integral	Calificación	Equipamiento Religioso
		Descripción de la edificación	La edificación data del siglo XVIII. Es un conjunto de tres naves con una capilla mayor poligonal y cubiertas de bóvedas de cañón. Posee dos portadas con arcos de medio punto. La portada principal se corona con una espadaña de dos cuerpos.

## Fotografías



# IGLESIA DE SAN IDELFONSO

## Descripción de elementos a proteger

La protección es integral.  
Sólo se permitirán obras destinadas a la restauración o consolidación de la edificación existente.

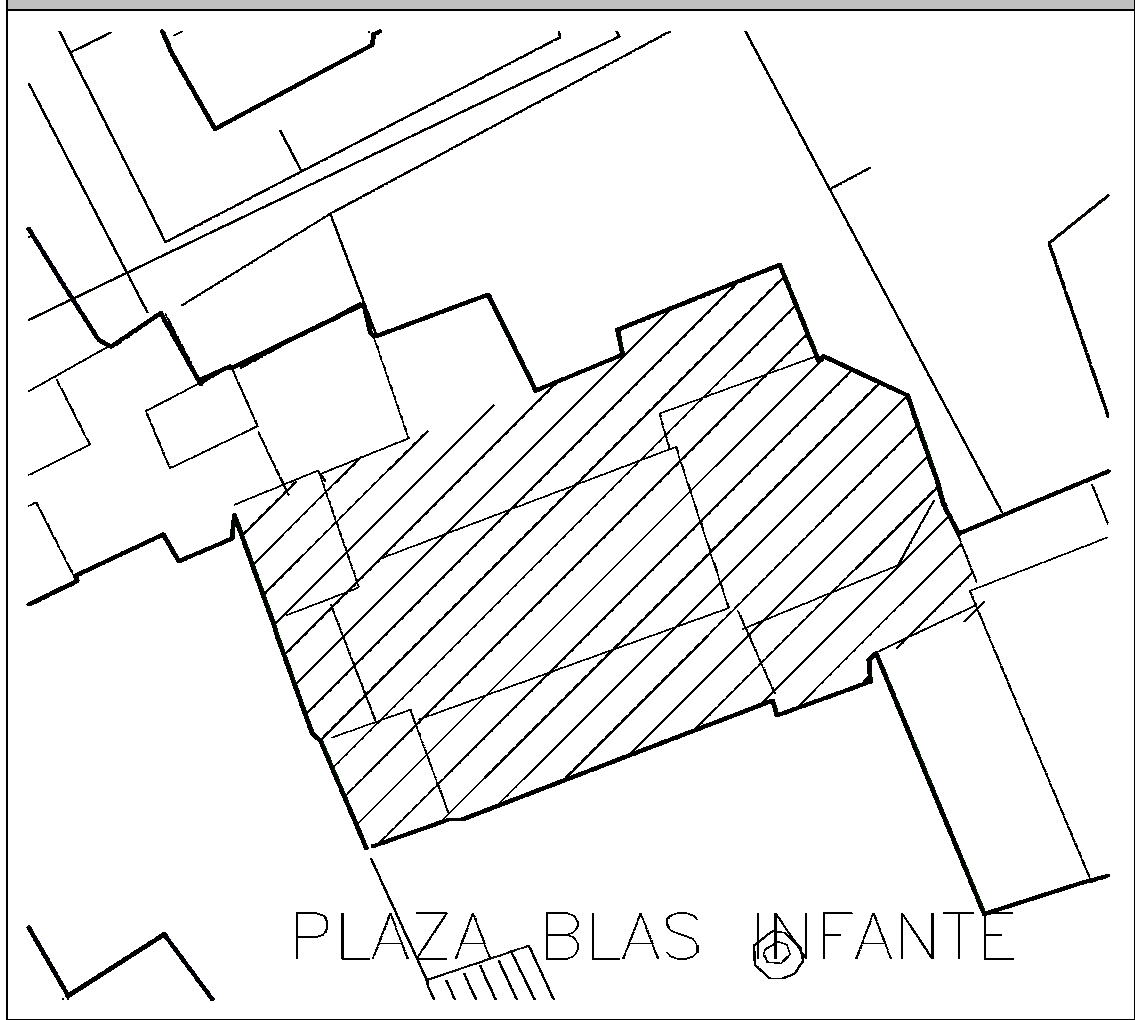


Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución



## 1.1.- HACIENDA DEL JARDINILLO

		<b>HACIENDA DEL JARDINILLO</b>	
<b>Identificación</b>	1.1	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 3-5 calle Camino del Jardinillo	<b>Régimen de Suelo</b>	Urbano
		<b>Calificación</b>	Residencial
<b>Nivel de Protección</b>	estructural	<b>Descripción de la edificación</b>	La edificación se encuentra en buen estado de conservación. Tienen particular interés la Casa Señorial, los jardines, y el cerramiento hacia la calle Camino del Jardinillo, que incluye una portada con elementos cerámicos.

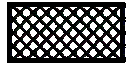
## Fotografías



# HACIENDA DEL JARDINILLO

## Descripción de elementos a proteger

Se da un nivel de protección estructural a la Casa Señorial. Se mantendrá la fachada de la Casa y el tramo de cerramiento hacia la calle Camino del Jardinillo donde está integrada la portada. Se permiten todas las obras de reforma interior y la sustitución de cubiertas en la Casa. Las demás edificaciones auxiliares y el resto de los cerramientos quedan sin protección.

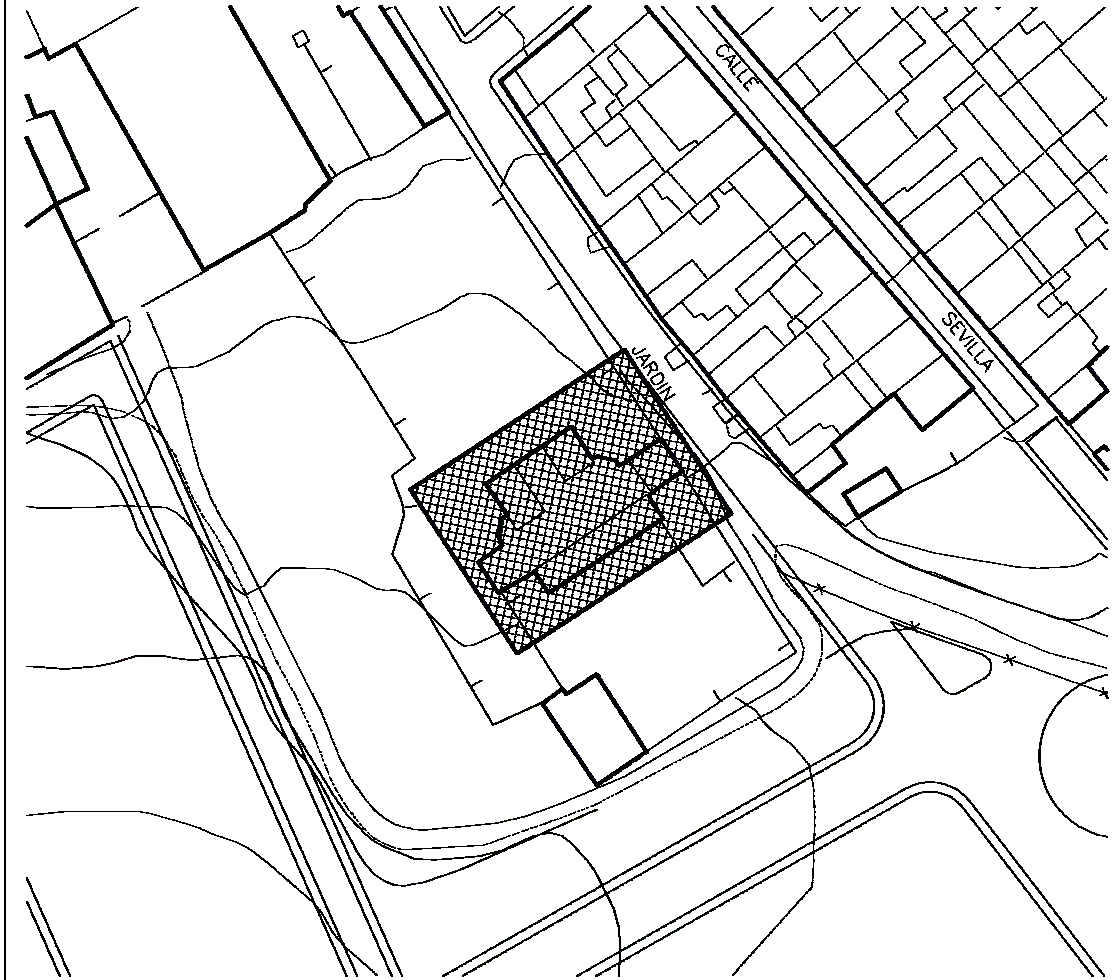


Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución



1.2.- HACIENDA CASAGRANDE

	<b>HACIENDA CASAGRANDE</b>
--	----------------------------

<b>Identificación</b>	1.2	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 2-5 Calle Nueva	Régimen de Suelo	Urbano
<b>Nivel de Protección</b>	Estructural en Torre de Contrapeso	Calificación	Industrial
		Descripción de la edificación	El cambio de uso del edificio, de agrícola a industrial, ha motivado la transformación de la mayoría de los espacios de la hacienda. Solamente la torre de contrapeso y algunas almenas en la entrada recuerdan el uso original.

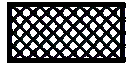
Fotografías



# HACIENDA CASAGRANDE

## Descripción de elementos a proteger

El único elemento que se protege es la Torre de Contrapeso. Se permiten las obras sobre este elemento y su integración en obras de nueva planta siempre que dicha integración permita reconocer el volumen original.  
La coronación de la torre se protege de manera integral. Todas las obras sobre este elemento irán encaminadas a consolidación o restauración

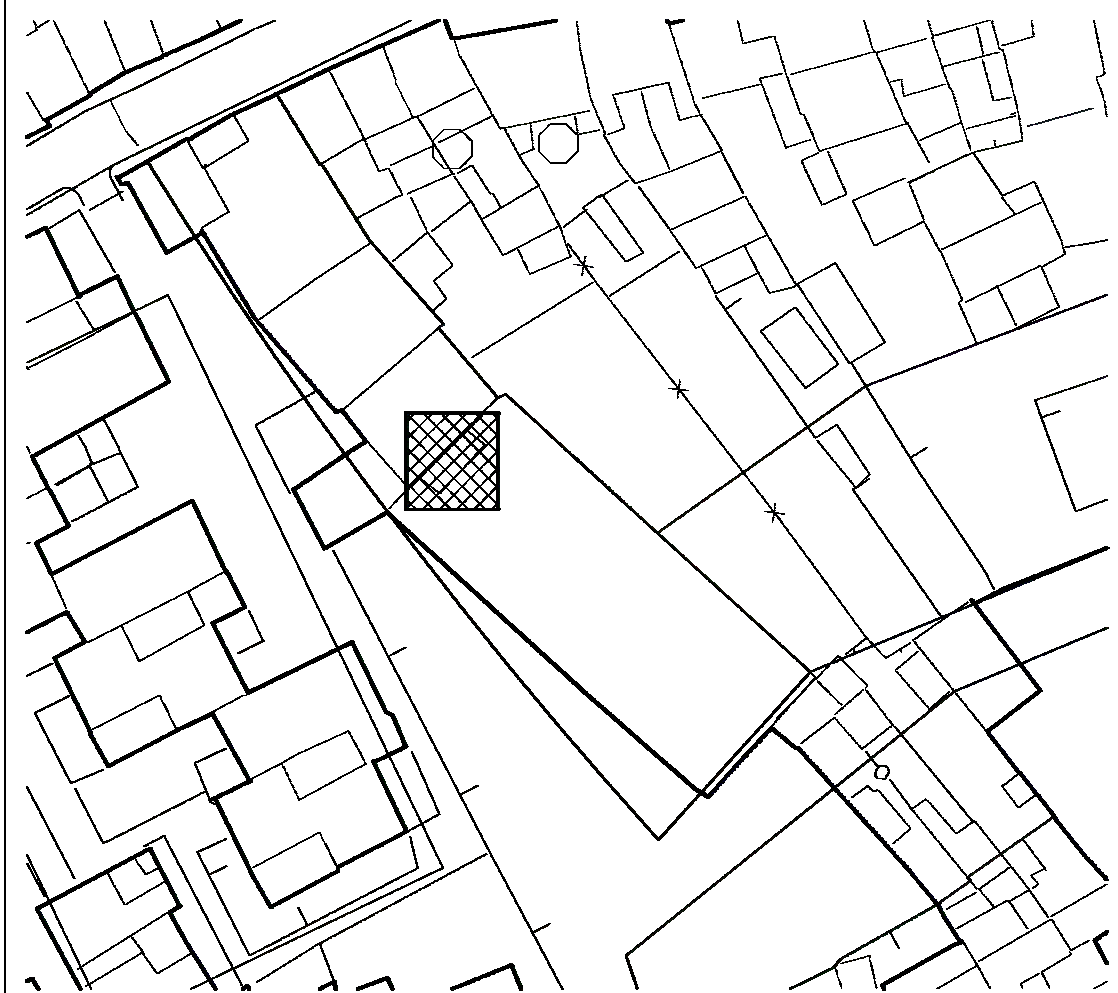


Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución





## 1.3.- HACIENDA LA PRUSIANA

		<b>HACIENDA LA PRUSIANA</b>	
<b>Identificación</b>	1.3	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 3-5 calle Guadalquivir s/n	Régimen de Suelo	Urbano
		Calificación	Elemento monumental
<b>Nivel de Protección</b>	integral	Descripción de la edificación	De la antigua hacienda sólo queda en pie el arco de entrada, que se ha integrado en la urbanización de los jardines de la zona.

## Fotografía



# HACIENDA LA PRUSIANA

## Descripción de elementos a proteger

La protección es integral.  
Sólo se permitirán obras destinadas a la restauración o consolidación de la edificación existente.



Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución





## 1.4.- HACIENDA LOS ROSALES

		<b>HACIENDA LOS ROSALES</b>	
<b>Identificación</b>	1.4	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 2-6 Avenida Mairena – San Juan s/n	Régimen de Suelo	Urbano
		Calificación	-
<b>Nivel de Protección</b>	integral en la portada trasera	<b>Descripción de la edificación</b>	La edificación se encuentra muy mal conservada, con todas las edificaciones auxiliares en estado de ruina.

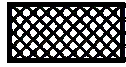
## Fotografía



# HACIENDA LOS ROSALES

## Descripción de elementos a proteger

La protección es integral en el caso de la portada hacia el patio trasero. Sólo se permitirán obras encaminadas a la restauración o consolidación del elemento.  
La edificación carece, en general, de valor arquitectónico o histórico.



Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución



## 1.5.- HACIENDA DE PORZUNA

		<b>HACIENDA DE PORZUNA</b>	
<b>Identificación</b>	1.5	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 3-7 Carretera Mairena-Almensilla	Régimen de Suelo	No Urbanizable
		Calificación	Equipamiento educativo
<b>Nivel de Protección</b>	Integral en elementos singulares estructural	Descripción de la edificación	La edificación está restaurada y en óptimo estado de conservación. Tienen especial valor la Casa Señorial, los jardines y la torre de contrapeso. El conjunto se completa con una serie de naves de construcción reciente, carentes de valor.

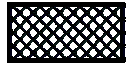
## Fotografía



## HACIENDA DE PORZUNA

### Descripción de elementos a proteger

El grado de protección es integral para los elementos representativos de la Hacienda: la portada, los jardines y la torre de contrapeso.  
Dentro de la Casa Señorial y de la nave del Molino, están permitidas aquellas reformas que no alteren sustancialmente la volumetría y la configuración de las fachadas. La sustitución de las cubiertas y los cambios en la distribución interior están permitidos.  
El resto de las edificaciones son mucho más modernas y carecen de interés.



Protección estructural



Protección integral

### Croquis de distribución



## 1.6.- HACIENDA DEL COLORADO

	<b>HACIENDA DEL COLORADO</b>		
<b>Identificación</b>	1.6	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 3-7 Valle del Porzuna	<b>Régimen de Suelo</b>	No Urbanizable
		<b>Calificación</b>	-
<b>Nivel de Protección</b>	sin protección	<b>Descripción de la edificación</b>	La edificación está en estado ruinoso, y sólo se conservan algunos muros del cerramiento y de las paredes maestras de la casa.

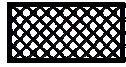
## Fotografía



# HACIENDA DEL COLORADO

## Descripción de elementos a proteger

No se establece ningún tipo de protección.



Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución





## 1.7.- HACIENDA DEL VALLE BANCO

		<b>HACIENDA DEL VALLE BLANCO</b>	
<b>Identificación</b>	1.7	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 3-7 Valle del Porzuna	<b>Régimen de Suelo</b>	No Urbanizable
		<b>Calificación</b>	Explotación Agrícola
<b>Nivel de Protección</b>	sin protección	<b>Descripción de la edificación</b>	La edificación se encuentra en buen estado, y conserva la estructura original de la hacienda. Se trata de una arquitectura pobre, sin más valor que el de su antigüedad.

## Fotografía







## 1.8.- HACIENDA DE LA BODEGA DEL FRAILE

		<b>HACIENDA DE LA BODEGA DEL FRAILE</b>	
<b>Identificación</b>	1.8	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 5-1 Carretera Almensilla-Bollullos	<b>Régimen de Suelo</b>	No Urbanizable
		<b>Calificación</b>	Explotación agrícola
<b>Nivel de Protección</b>	Integral en Portada y Torre Mirador Estructural en Casa Señorial	<b>Descripción de la edificación</b>	La Hacienda se encuentra en óptimo estado de conservación. Dentro del conjunto tienen especial valor la portada y una torre mirador. La edificación consta de una casa señorial en el frente, con jardín delantero, y las naves y edificaciones auxiliares en la trasera. En el interior se conservan los restos de un molino.

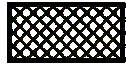
## Fotografías



## HACIENDA DE LA BODEGA DEL FRAILE

### Descripción de elementos a proteger

El grado de protección es integral para los elementos representativos de la Hacienda: la portada y la torre mirador. En estos elementos sólo se permitirán aquellas obras encaminadas a la consolidación o reparación.  
Dentro de la Casa Señorial se permiten reformas interiores. No están permitidas aquellas obras que puedan alterar la volumetría o las fachadas. Los cambios en la distribución interior están permitidos. Están también prohibidas las obras dentro del recinto del Molino situado en las edificaciones auxiliares.  
El resto de las edificaciones auxiliares de la Hacienda carecen de valor y pueden ser objeto de reforma o sustitución.

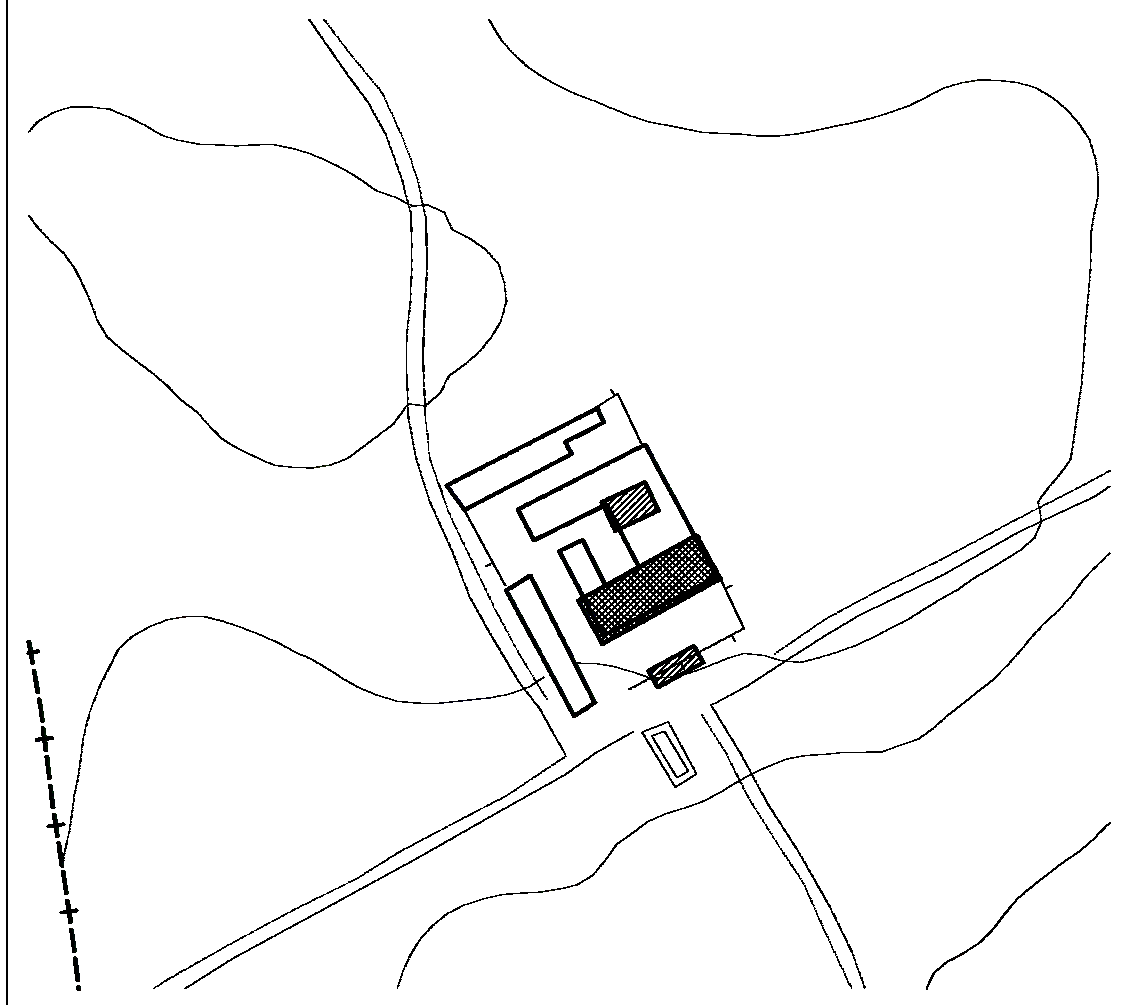


Protección estructural



Protección integral

### Croquis de distribución



1.9.- TORRE CALLE NUEVA

	<b>TORRE CALLE NUEVA</b>		
<b>Identificación</b>	1.9	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 2-5 Calle Nueva Avda. de La Libertad.	Régimen de Suelo	Suelo Urbano
		Calificación	Ensanche Tradicional
<b>Nivel de Protección</b>	Integral en toda la edificación	<b>Descripción de la edificación</b>	Torre de contrapeso de antigua hacienda restaurada recientemente.

**Fotografías**



# HACIENDA DE LA BODEGA DEL FRAILE

## Descripción de elementos a proteger

El grado de protección es integral para la torre que es el único elemento histórico que se conserva.



Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución



## 1.10.- HACIENDA LOS BEJARANOS

		<b>HACIENDA LOS BEJARANOS</b>	
<b>Identificación</b>	1.10	<b>Condiciones de ordenación</b>	
<b>Localización</b>	Plano nº 2-5 Avda. de La Libertad.	<b>Régimen de Suelo</b>	Suelo Urbano
<b>Nivel de Protección</b>	Estructura en toda la casa. Integral en fachada a camino del jardinillo.	<b>Calificación</b>	Centro Histórico
		<b>Descripción de la edificación</b>	La Hacienda se encuentra en deficiente estado de conservación y en desuso. Consta de dos naves de dos plantas de altura en disposición paralela a la Avda. de La Libertad y una tercera nave dispuesta en paralelo al Camino del Jardinillo de dos plantas.

## Fotografías





# HACIENDA LOS BEJARANOS

## Descripción de elementos a proteger

El grado de protección es integral para el elemento arquitectónico de mayor valor la fachada al camino del Jardín. En el resto de las edificaciones se aplicará la protección estructural.

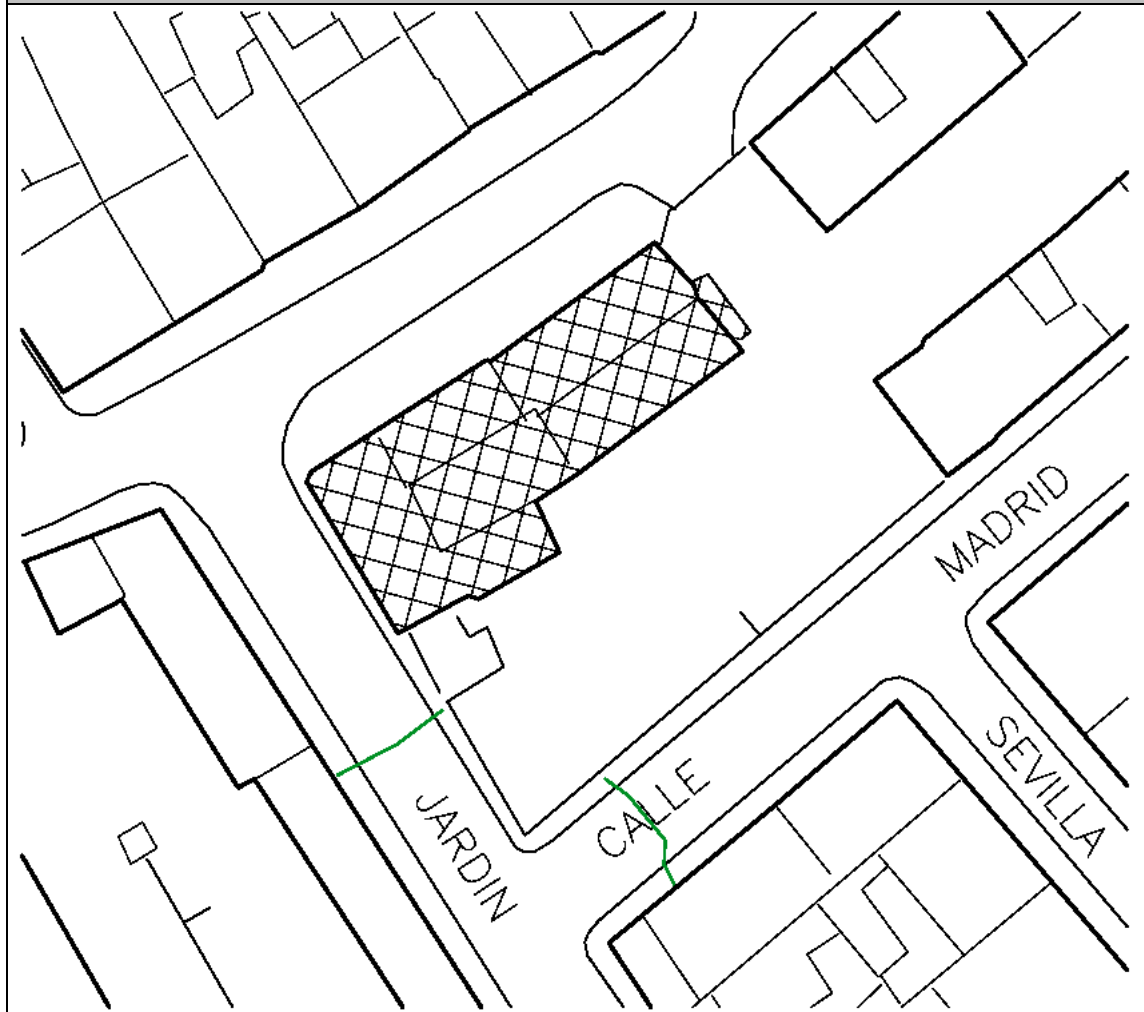


Protección estructural



Protección integral

## Croquis de distribución



**ANEXO CUADRO RESUMEN TITULO 10 CONDICIONES PARTICULARES  
DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO**

Zona	Uso Característico	Usos Compatibles	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas
Centro Histórico	Residencial Unifamiliar o bifamiliar	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	Edificación entre medianeras alineada al vial Excepcionalmente retranqueo frontal 3 m cuando exista continuidad en la alineación	Sup mínima 140 Ancho 7 Fondo 20	5 m - 100% resto - 50%	2 plantas 3 plantas
Ensanche tradicional	Vivienda Unifamiliar o bifamiliar	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	Edificación entre medianeras alineada al vial Excepcionalmente retranqueo frontal 2 m cuando exista continuidad en la alineación	Sup mínima 90 Ancho 6 Fondo 15	Si sup <=80m2 100% Si sup >80m2 5 m - 100% resto - 65%	2 plantas 3 plantas
Ensanche en manzana	Residencial colectivo	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	Edificación entre medianeras alineada al vial Excepcionalmente retranqueo frontal 3 m cuando exista continuidad en la alineación	Sup mínima 120 Ancho 8 Fondo 12	Si sup <=200m2 Planta baja 100% resto plantas 10 m - 100% resto - 50% Si sup >200m2 10 m - 100% resto - 50%	4 plantas 5 plantas 6 plantas
Bloque Extensivo	Residencial colectivo	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	<b>Tipología</b> Edificación aislada Edificación agrupada en bloques seriados  <b>Separación entre edificaciones y respecto a linderos laterales</b> 1/3 de la altura del edif (excepto medianeras) <b>Edificabilidad</b> Grado A preexistente o nivel b Grado B 2 m2/m2 Grado C 1,35 m2/m2	GRADO A Sup mínima nivel B Ancho nivel b Fondo nivel b  GRADO B Sup mínima 600 Ancho 25 Fondo 25  GRADO C Sup mínima 1000 Ancho 50 Fondo 50	Por la edificación 50% Por espacios libres 50%	GRADO A nivel b  GRADO B  GRADO C 4 plantas 6 plantas



Zona	Uso Característico	Usos Compatibles	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas
Bloque Intensivo	Residencial colectivo	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	<p><b>Tipología</b> Edificación en bloque con ocupación mayoritaria de la parcela</p> <p><b>Separación entre Edificaciones y respecto a linderos laterales</b> GRADO A la existente o la del nivel B</p> <p>GRADO B 1/3 de la altura del edificio, con posibilidad de alineación a vial</p> <p><b>Edificabilidad</b> GRADO A Existente o nivel B</p> <p>GRADO B 4 m²/m²</p>	<p>GRADO A Sup mínima Existente Ancho Existente Fondo Existente</p> <p>GRADO B Sup mínima 300 Ancho 15 Fondo 15</p>	<p>GRADO A Por la edificación Existente</p> <p>GRADO B Por la edificación 100%</p>	<p>GRADO A Existente o Nivel B</p> <p>GRADO B 4 plantas 6 plantas</p>
			<p><b>Tipología: Unifamiliar</b> Grado A: hilera Grado B: pareada Grado C: agrupada</p> <p><b>Separación a linderos</b></p> <p><b>Frontal</b> Grado A: alineada o 3 m</p> <p>Grado B: 3 m Grado C: 5</p> <p><b>Laterales</b> Grado A: adosada o 3 m Grado B: 3 m salvo PB Grado C: 3 m salvo PB</p> <p><b>Fondo</b> Grado A: 3 m 0 ½ h cornisa Grado B: 3 m 0 ½ h cornisa Grado C: libre</p> <p><b>Edificabilidad</b> Grado A: 1,5 m²/m² Grado B: 1,2 m²/m² Grado C: 1m2/m²</p>	<p>GRADO A Sup mínima 90 Ancho 6 Fondo 6</p> <p>GRADO B Sup mínima 150 Ancho 10 Fondo 10</p> <p>GRADO C Sup mínima 225 Ancho 14 Fondo 14</p>	<p>Grado A: 80% Grado B: 70% Grado C: 60%</p>	<p>2 plantas+cast(20%) 2 plantas 2 plantas</p>
Unifamiliar adosada	Residencial unifamiliar	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)				

Zona	Uso Característico	Usos Compatibles	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas
Unifamiliar aislada	Residencial unifamiliar	Industrial 1ª Terciarios: Hospedaje en edif. exclusivo Comercio Recreativo Oficinas (5.24.3) Hostelería (5.26.3) Equipamientos(5.27)	<b>Tipología: Unifamiliar Aislada</b>  <b>Separación entre edificaciones Frontal</b> Grado A: 5 m  Grado B: 3 m Grado C: 3 m Grado D: ** <b>Laterales</b> Grado A: 3 m Grado B: 3 m Grado C: 3 m Grado D: ** <b>Fondo</b> Grado A: 3 m Grado B: 3 m Grado C: 3 m Grado D: ** <b>Edificabilidad</b> Grado A: 0,20 m2/m2 Grado B: 0,25 m2/m2 Grado C: 0,5 m2/m2 Grado D: 0,6 m2/m2  ** 3 m al menos a dos linderos  Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada	GRADO A Sup mínima 2000 Ancho 30 Fondo 40  GRADO B Sup mínima 1000 Ancho 30 Fondo 10  GRADO C Sup mínima 400 Ancho 14 Fondo 14  GRADO D Sup mínima 300 Ancho 14 Fondo 14	Grado A: 15% Grado B: 20% Grado C: 35% Grado D: 45%	2 plantas
Industrial	Industrial	Terciarios: En todas sus clases  Equipamientos	<b>Tipología</b> Nave Industrial  <b>Separación entre edificaciones Frontal</b> Grado A: línea edificación Grado B: línea edificación <b>Laterales</b> Grado A: ninguno Grado B: 3 m <b>Fondo</b> Grado A: ninguno Grado B: 3 m  <b>Edificabilidad</b>  GRADO A 1 m2/m2  GRADO B 1 m2/m2	GRADO A Sup mínima 250 Ancho 10 Fondo 10  GRADO B 950  Ancho 25 Fondo 25	GRADO A 100%    GRADO B 65%	GRADO A 2 plantas 8 m  GRADO B 3 plantas 12 m

Zona	Uso Característico	Usos Compatibles	Tipología	Parcela	Ocupación	Alturas
Terciario Intensivo	Terciario Todas las categorías	a) Industrial Categoría I b) Equipamientos, SIPS	<b>Tipología: Edificación</b> terciaria ajustada a la zona  <b>Separación entre edificaciones</b> <b>Frontal</b> Grado A: libre Grado B: libre Grado C: libre  <b>Laterales y fondo</b> Grado A: adosada o 3 m Grado B: adosada o 3 m Grado C: adosada o 3 m  <b>Edificabilidad</b> Grado A: 1,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Grado B: 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Grado C: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	GRADO A Sup mínima 1000	Grado A: 100% Grado B: 100% Grado C: 100%	GRADO A 3 plantas 20 m
				GRADO B Sup mínima 500		GRADO B 2 plantas 8 m
				GRADO C Sup mínima 500		GRADO C 1 plantas 4,5 m
Terciario Extensivo	Terciario Todas las categorías	Grado A a) Industrial Categoría I b) Equipamientos, SIPS  Vivienda adscrita al uso  Grado B a) Industrial Categoría I	<b>Tipología: Edificación</b> terciaria ajustada a la zona  <b>Separación entre edificaciones</b> <b>Frontal</b> Grado A: línea edificación Grado B: libre mín 5 m a linderos  <b>Edificabilidad</b> Grado A: 2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Grado B: 1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	GRADO A Sup mínima 1000 Frente 50 m	Grado A: 60% Grado B: 60%	GRADO A 4 plantas 15 m
				GRADO B Sup mínima 1000		GRADO B 6 plantas 20 m