

**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO DE GINES**

---

**REFUNDIDO**

***NORMAS URBANÍSTICAS***

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GINES**

A) DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

---

## **1.- NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA**

### **Artículo 1 .- Naturaleza Jurídica del Documento**

El presente documento constituye la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gines (Sevilla).

### **Artículo 2 .- Contenido**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento la integran los siguientes documentos:

- .- Memoria informativa
- .- Memoria justificativa
- .- Planos de información
- .- Planos de ordenación
- .- Normas urbanísticas
- .- Catalogo de Bienes Protegidos

### **Artículo 3 .- Ambito Territorial**

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento regulará, una vez aprobadas reglamentariamente, la totalidad del término de Gines, de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio.

### **Artículo 4 .- Vigencia, Revisión, Modificación**

#### A) Vigencia.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gines, estarán vigentes hasta que se redacte un nuevo planeamiento de superior o igual rango jurídico.

#### B) Revisión.

Se entiende por Revisión la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanísticos o la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del Territorio, de acuerdo con lo especificado en el artículo 126 del Texto Refundido

de la Ley del Suelo. Se producirá la Revisión cuando se produzcan cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que la evolución de la población de hecho en el municipio alcance el 80 % de las previsiones de población de las presentes Normas Subsidiarias.
- b) Cuando tuviese que adaptarse a: cualquier Plan Director Territorial de Coordinación; instrumentos de ordenación del territorio establecidos por la Junta de Andalucía de ámbito superior al Municipal, que afecten al territorio de Gines.
- c) Cuando se haya edificado el 75 % del total del suelo incluido en unidades de actuación del suelo urbano y apto para la urbanización.
- d) Cualquiera otra circunstancia que exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o la clasificación del suelo.

C) Modificación.

Se entiende por modificación, la alteración de las determinaciones del Plan, en los demás supuestos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, de acuerdo con lo especificado en el artículo 126 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- a) No se consideran modificaciones de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, aquellos casos en los que se realicen reajuste o precisiones de los límites establecidos por los Planes de desarrollo, siempre que no se altere la clasificación urbanística del suelo.
- b) No se consideran modificaciones las adaptaciones de límites, alineaciones, trazado de viarios, a las condiciones naturales del terreno, por los proyectos de urbanización u obras, los Estudios de Detalles y Planes Especiales de Reforma interior.

## **2.- DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **Artículo 5 .- Desarrollo de las Normas**

La presente Revisión de las Normas Subsidiarias se han de desarrollar según los casos, a través de la puesta en vigor de instrumentos de planeamiento derivado, que subordinados a las especificaciones de aquella, que sean procedentes de acuerdo con las clases de suelo contempladas, permitiendo la aplicación de sus previsiones.

Este planeamiento de desarrollo está constituido por: Planes Parciales en el suelo clasificado como apto para urbanizar; Planes Especiales con las finalidades del artículo 84.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Asimismo se contempla la figura instrumental de los Estudios de Detalle para completar y adaptar las determinaciones para las unidades de ejecución establecidas en el suelo urbano.

### **2.1.- DESARROLLO A TRAVES DE PLANES PARCIALES**

#### **Artículo 6 .- Objeto**

El suelo clasificado en la Revisión de las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar se desarrollará a través de los correspondientes Planes Parciales según lo estipulado en el artículo 83.2 de la Ley del Suelo (T.R.) y 94-2 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 7 .- Plazos de presentación y ejecución**

La presentación de los Planes Parciales se efectuará en un plazo no superior a cuatro años.

La ejecución se llevará a cabo de acuerdo con los plazos que se establezcan en los Planes Parciales. Para el Area de Reparto nº 2 se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 13 Los Planes Parciales deberán especificar los plazos de ejecución y cumplimientos de las siguientes previsiones:

- .- Cumplimiento de las cesiones y compensaciones cuando así estén determinadas y en las cuantías especificadas en las presentes Normas.
- .- En caso de la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

- .- Reparto de cargas y beneficios derivados de la ordenación.
- .- Plazos de urbanización y edificación por etapas.
- .- La implantación de instalaciones y servicios públicos.

#### **Artículo 8** .- **Formulación de Planes Parciales**

Se formularán Planes Parciales en aquellos suelos clasificados por la Revisión de las Normas Subsidiarias como suelo apto para urbanizar, de acuerdo con los sectores definidos en ella, con objeto de adecuar la ordenación existente a la implantación de nuevos usos del suelo. No podrán redactarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gines.

Los Planes Parciales se formularán respetando en sus determinaciones la ordenación grafiada en el plano de ordenación O-3 (Determinaciones en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y No Urbanizable), tanto en lo que respecta sobre la red viaria establecida, como en la localización de los espacios destinados a Equipamientos Públicos para sistemas Locales y sistemas Generales y de las areas residenciales, permitiéndose las necesarias adaptaciones o concreciones que por su mayor escala de dibujo resulten, con tal de que no se alteren las condiciones generales de la ordenación.

#### **Artículo 9** .- **Cargas y beneficios**

Los Planes Parciales deberán respetar las cuantías fijadas en las presentes Normas relativos a:

- .- Sistemas Generales
- .- Instalaciones Especiales
- .- Sistemas Locales
- .- Viario y áreas libres
- .- 15 % del aprovechamiento tipo
- .- Servicios de infraestructuras general donde se apoya la urbanización

#### **Artículo 10** .- **Sistemas Generales**

Los sistemas generales aparecen grafiados y caracterizados en los Planos de Ordenación y son los que a continuación se relacionan:

- .- Sistema General de Comunicaciones:

A-49 (Autovía)

N-431 (C. Nacional)

C-SE-625 (C. Comarcal)

C-SE-517 (C. Comarcal)

Vial de conexión entre la N-431 y A-49

Vial de conexión entre SE-517 y el término de Castilleja de la Cuesta

.- Areas Libres:

Parques urbanos y otras áreas así denominadas.

.- Equipamiento Comunitario:

Administrativo  
Religioso  
Social-Comercial  
Sanitario-Asistencial  
Docente (B.U.P.)  
Deportivos  
Servicios Terciarios

.- Sistema General de Infraestructuras

#### **Artículo 11** .- **Sistemas Locales**

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señala la Revisión de las Normas Subsidiarias y que a continuación se relacionan:

1.- En suelo residencial:

- .- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
- .- Servicios de interés público y social
- .- Reservas para centros docentes.

Estos terrenos tienen carácter de dotación pública, siendo de cesión obligatoria y gratuita. La cesión se producirá con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

**Artículo 12** .- Planeamiento de nueva formación

**PLANES PARCIALES**

P.P.-1 Fincas "EL TORREJON" y "CORTIJUELO ALTO"

P.P.-2 Fincas "LA PANADERA" ; "ESTACADA DEL CURA"

**Artículo 13** .- Orden de Prioridades para el Desarrollo del suelo urbanizable

Se establece como orden de prioridades de desarrollo del suelo urbanizable previsto el siguiente:

1º.- A. de Reparto nº1: Fincas "El Torrejón" y "Cortijuelo Alto"

2º.- A. de Reparto nº2: Fincas "La Panadera" y "Estacada del Cura"

A tal fin y con objeto de lograr un desarrollo coherente a la demanda del suelo urbanizable, deberá justificarse la oportunidad y conveniencia de la presentación del Plan Parcial del sector que corresponde a la delimitación del Area de Reparto nº 2 cuando esté aprobado definitivamente el del sector que delimita el Area de Reparto nº 1. En cualquier caso, transcurrido un año desde la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se puede admitir a trámite el Plan Parcial de ordenación del sector delimitado por el Area de Reparto nº 2.

**2.2.- DESARROLLO A TRAVES DE PLANES ESPECIALES**

**Artículo 14** .- Formulación de Planes Especiales

Podrán formularse Planes Especiales en desarrollo de las previsiones contenidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Gines, con la siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema general de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- b) Ordenación y protección de recintos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos a que se alude en el apartado b).
- e) Saneamiento de la población.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualquiera otras finalidades análogas.

En particular, con la finalidad del primer apartado, se establece un Plan Especial para la travesía urbana (calzada y márgenes) de la Carretera Nacional 431 de Sevilla a Huelva.

**Artículo 15** .- Procedimiento para formulación de P.E.

Para la formulación de P.E. habrá de tenerse en cuenta las condiciones de ordenación establecidas en las presentes Normas, tendentes a la integración formal y funcional en la trama urbana existente.

En tanto no se proceda a la redacción y aprobación del planeamiento especial, sobre los suelos afectados, el otorgamiento de licencias estará condicionado al tipo y finalidades del Plan Especial.

**Artículo 16** .- Tramitación del P.E.

La tramitación de los Planes Especiales se hará con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 116 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

**Artículo 17** .- Determinaciones

Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas, quedando limitada la altura de edificación a dos plantas más torreón.

**2.3.- DESARROLLO A TRAVES DE UNIDADES DE EJECUCION POR ESTUDIOS DE DETALLE**

**Artículo 18** .- Estudios de Detalle

Son unos instrumentos que se formulan para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por la presente Revisión de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano.

Estos instrumentos que son los Estudios de Detalle conforme al contenido del artículo 94 del Reglamento de Planeamiento o 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**Artículo 19** .- Unidades de Ejecución a través de E.D.

La ejecución del Planeamiento urbanístico se realiza mediante la delimitación de Unidades de Ejecución.

- a) Las Unidades de Ejecución a ordenar por Estudios de Detalle, se encuentran grafiadas en los Planos de Ordenación y se encuentran sujetas a la redacción y aprobación reglamentaria del planeamiento de desarrollo, previo al otorgamiento de licencias de edificación, urbanización o parcelación.
- b) Estarán igualmente sujetas a la redacción de Estudios de Detalle, el suelo urbano sobre el que se permita un incremento residencial igual o superior a cinco viviendas sobre el número de unidades preexistentes.

**Artículo 20** .- Objetivos de la Ordenación a través de Estudios de Detalle

Los objetivos de esta ordenación detallada que se realizará a través de Estudios de Detalles serán los siguientes:

- a) Adecuar la ordenación existente a la implantación de nuevos usos del suelo.
- b) Concretar la ubicación y el destino del suelo para crear o ampliar los equipamientos, cuando así lo establezcan las Normas.
- c) Concretar el sistema viario de nueva apertura. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del Planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos que comprende.

Los Estudios de Detalle respetarán las ordenaciones de las distintas Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, grafiadas en el plano de ordenación O-3 (Determinaciones del Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y No Urbanizable), tanto en lo que respecta a la red viaria establecida, como en la localización de los espacios destinados a Equipamientos Públicos, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones o concreciones que resulten de su mayor escala de dibujo.

**Artículo 21** .- Formulación de Estudios de Detalles

Los Estudios de Detalles se formularán con la finalidad de establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por la presente Revisión de las

Normas Subsidiarias de Planeamiento, en las condiciones que este documento de ordenación fija, y respetar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas.

Se preverán o ajustarán en ellos:

- .- El señalamiento de alineaciones y rasantes
- .- La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

**Artículo 22 .- Zonas colindantes con Estudios de Detalles**

La formulación de Estudios de Detalles en ningún caso podrá ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

En la ordenación de volúmenes se respetará la tipologías predominantes en el entorno, debiéndose en todo caso ajustar a lo establecido en las presentes Normas.

**Artículo 23 .- Nuevos viales en Estudios de Detalles: Peatonal y rodado**

a) Los Estudios de Detalle podrán establecer apertura de nuevas vías peatonales que completen los viales ya definidas en la presente Proyecto de Normas Subsidiarias, que resulten necesarias para proporcionar accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle con la siguiente condición:

- El ancho de calle peatonal será como mínimo de 3,5 metros.

b) La apertura de viales de tráfico rodado no especificados en las presentes Normas Subsidiarias, tendrán que realizarse a través de Planes Especiales de Reforma interior, con las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo de calle será de 9 metros
- La calzada tendrá un ancho mínimo de 6 metros y los aceras de 1,5 metros.

**Artículo 24 .- Documentos**

Los Estudios de Detalles contendrán los documentos siguientes:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, aportando copia de zonificación establecida en presentes Normas para aquellas unidades de actuación grafadas en los Planos de Ordenación.

- La restante documentación justificativa de los extremos señalados en las presentes Normas se encuentran especificadas en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

**Artículo 25 .- Tramitación**

- a) La tramitación de los Estudios de Detalles se ajustará a lo establecido en el art. 117 de la Ley del Suelo (T.R.) correspondiendo la aprobación definitiva a la Corporación Municipal.
- b) Los Estudios de Detalles podrán ser redactados por el Ayuntamiento, a petición de los particulares, pudiendo asumir la iniciativa de los mismos, cuando transcurrido un año desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, éstos no actúen y con ello dificulten el desarrollo general de la gestión municipal.

Los Estudios de Detalles podrán ser redactados por los particulares, en la forma y con las limitaciones que se establecen en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, respetando la zonificación que se establecen para cada uno de ellos o justificación en su caso de las posibles desviaciones que establezcan.

**DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION**

El ámbito de las unidades de ejecución son las marcadas en los Planos de Ordenación.

**UNIDADES DE EJECUCION**

- 1.- LOS LINARES
- 2.- OCHOA
- 3.- LA ARBOLEDILLA
- 4.- C/ GUADALQUIVIR
- 5.- EL GRANADILLO
- 6.- EL CERCADO
- 7.- HUERTA DEL VALLE
- 8.- C/ MANUEL DE FALLA.- C/ VIRGEN DEL VALLE
- 9.- EL CORRALON
- 10.- AVENIDA DE SAN JOSE

- 11.- C/ FRAY RAMON DE GINES
- 12.- C/ MARQUES DE TORRENUUEVA
- 13.- BIEDMA
- 14.- CAÑAVERAL
- 15.- LOS LIMONES
- 16.- LA HEREDAD
- 17.- C/ MACARENA

#### **2.4.- EJECUCION A TRAVES DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 26** .- Proyectos de urbanización

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Planeamiento establecido por la Revisión de las Normas Subsidiarias, los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprenden con precisión necesaria para su total ejecución.

##### **Artículo 27** .- Limitaciones

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de Planeamiento en la Revisión de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

##### **Artículo 28** .- Normas de urbanización

Las exigencias mínimas a tener en cuenta en la redacción de los Proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalles, se establecen en las que se fijan en el apartado 4 de estas Normas Urbanísticas.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

#### **3.1.- CLASIFICACION DEL SUELO**

##### **Artículo 29 .- Alcance de la clasificación**

En el término Municipal de Gines, el suelo se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable, según establece el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y los usos y edificaciones que se admiten en cada uno de ellos se establecen en las presentes Normas de Ordenación.

##### **Artículo 30 .- Suelo Urbano**

Son los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo, de las presentes Revisión de las Normas Subsidiarias, delimitados conforme al artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

##### **Artículo 31 .- Suelo apto para urbanización**

Son los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo, de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Gines. Están constituidos por aquellos suelos que se declaran adecuados en principio, para ser urbanizados (art. 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

##### **Artículo 32 .- Suelo no urbanizable**

Son los reflejados en el Plano de Ordenación correspondiente a la clasificación del suelo de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias y están constituidos por aquellos suelos no incluidos en las dos anteriores clases de suelo (art. 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

#### **3.2.- REGULACION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**Artículo 33 .- Definición**

Constituyen los elementos así grafiados en los Planos de Ordenación que sirven para definir la estructura general y orgánica del Territorio, para los que la Revisión de las Normas Subsidiarias prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

**Artículo 34 .- Finalidad**

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la protección de servicios de interés general. Por ello los terrenos ordenados como sistemas generales, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

**Artículo 35 .- Clasificación**

Los sistemas generales previstos y regulados por la Revisión de las Normas Subsidiarias son los siguientes:

- a) Sistemas generales de Comunicación
- b) Sistema general de Areas Libres y zonas verdes
- c) Sistema general de Equipamiento comunitario
- d) Sistema general de Infraestructuras del Territorio

**Artículo 36 .- Obtención y ejecución**

- a) En suelo urbano

Se obtendrán por expropiación. La ejecución se llevará a cabo por proyectos específicos que los determinen con suficiente precisión.

- b) En suelo apto para urbanizar

La obtención se producirá por ocupación directa o mediante expropiación. La ejecución se llevará a cabo por proyectos específicos que los determinen con suficiente precisión.

**Artículo 37 .- Sistemas Generales de Comunicación**

Están integrados por las redes viarias, grafiadas en el Plano de Ordenación de estructura general y orgánica del Territorio.

El régimen de estas redes será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente: Ley 25/1988 de 29 de julio, de carreteras y Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

**Artículo 38 .- Sistema General de Equipamiento Comunitario**

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos. El suelo será de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado.

Está integrado por los equipamientos definidos en los Planos de Ordenación siguientes y diferenciados por usos:

a) Servicios de Interés Público y Social, desglosado en:

- .- Deportivos, constituidos por el Polideportivo Municipal al aire libre con su ampliación para nuevo Campo de Fútbol y el Pabellón cubierto.
- .- Administrativo, constituido por los edificios de la Administración Pública (Ayuntamiento, Juzgado, Cámara Agraria) o de Entidades prestatarias de servicios (Correos, Telefónica).
- .- Social-comercial, constituido por los edificios: culturales (Biblioteca) Sociales (Casa de Tercera Edad) Comerciales (Mercado).
- .- Asistenciales-sanitarios, son los destinados a: Consultorio Médico, residencia asistencial.

Los equipamientos se deberán al uso fijado en los Planos de Ordenación.

- b) Centros Docentes, están constituidos por los centros educativos al servicio de toda la población: Instituto, Centro de Educación de Adultos, Centro de Nuevas Tecnologías y Empresas.
- c) Servicios Terciarios, son las construcciones destinadas a: Casa Cuartel de la Guardia Civil.

**Artículo 39 .- Condiciones de la Edificación de los Equipamientos Comunitarios**

Se regulará por el tipo de ordenación de edificación adosada o aislada. Será adosada cuando el equipamiento esté emplazado en área cuya calificación urbanística permita esta tipología edificatoria. Será aislada cuando el equipamiento esté emplazado en área cuya calificación urbanística permita esta tipología edificatoria. En el caso de que los terrenos calificados para equipamiento comprendan una manzana completa, en cualquier circunstancia, solo se autoriza la edificación aislada.

La edificabilidad, sin perjuicio de que no se pueda agotar en su totalidad, será de:

a) Para equipamientos públicos:

- Para tipología adosada: 3,00 m<sup>2</sup>/constr/m<sup>2</sup> solar
- Para tipología aislada: 2,00 m<sup>2</sup>/constr/m<sup>2</sup> solar

b) Para equipamientos privados:

- Para tipología adosada 2,00 m<sup>2</sup>/constr/m<sup>2</sup> solar
- Para tipología aislada 1,00 m<sup>2</sup>/constr/m<sup>2</sup> solar

En los terrenos calificados para equipamiento que actualmente estén levantadas construcciones de uso autorizado, se permite las obras de ampliación sin sobrepasar los límites antes establecidos.

La altura máxima será:

a) Para equipamientos públicos:

La altura máxima será de 3 plantas con 10 metros desde la rasante.

b) Para equipamientos privados:

La altura máxima será de 2 plantas con 7 metros desde la rasante, permitiéndose sobre dicha altura, en planta segunda, las edificabilidades autorizadas para torreón en la ordenanza general.

#### **Artículo 40 .- Sistema General de Areas libres y zonas verdes**

Está constituido por los siguientes espacios:

- a) Auditorio
- b) Parque Municipal

c) Sistemas Generales (otras zonas verdes)

Serán de uso público de forma que se admitan aquellos usos compatibles con su carácter. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado y jardinería, permitiéndose los elementos de mobiliario urbano adecuados para su disfrute y aquellos elementos accesorios complementarios con tal de que la superficie de éstos últimos no ocupe más del diez por ciento de la superficie.

**Artículo 41 .- Sistema General de Infraestructuras del Territorio**

Está constituido por las redes y elementos de servicios urbanísticos tales como; depósitos, centros de transformación, redes de canalizaciones, etc.

Sólo se permitirá los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

#### **4.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 42 .- Objeto**

Su objeto es establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta, para la redacción de los Proyectos de urbanización, necesarios para la ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle en desarrollo de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

En todo caso se cumplirá el Decreto sobre las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte de Andalucía 72/1.992 de 5 de mayo.

##### **Artículo 43 .- Plazos de Ejecución**

- 1) Suelo Urbano: En las unidades de ejecución establecidas en la presente Revisión, se fijan los siguientes plazos:
  - a) Dos años a partir de la aprobación definitiva de la presente Revisión para la presentación del E.D.
  - b) Seis meses desde la aprobación definitiva del E.D. para la presentación del proyecto de urbanización y solicitud de licencia de obra para el mismo.
  - c) Un año a partir de la otorgación de licencia de obra para ejecutar la urbanización.
- 2) Suelo apto para urbanizar:

El plazo para la presentación de los P.P. conforme a lo señalado en los Artículos 7 que establece el plazo máximo de presentación de los Planes Parciales y 13 que establece el orden de prioridades para el desarrollo del suelo apto para urbanizar.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y presentación de solicitudes de licencia de obras de urbanización, sera de tres años a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

##### **Artículo 44 .- Abastecimiento de Agua**

El abastecimiento de agua se ajustará a las siguientes dotaciones:

- |  |               |
|--|---------------|
| - Consumo doméstico .....              | 400 l/hab/día |
| - Consumo comercial e industrial ..... | 100 l/hab/día |

- Servicios municipales .....	100 l/hab/día
- Fugas y varios .....	100 l/hab/día
<hr/>	
TOTAL .....	700 l/hab/día

**Artículo 45** .- Red de distribución

Se ajustará tanto su diseño como sus características técnicas a la legislación vigente en general y a la normativa de la Mancomunidad de Aguas del Aljarafe (ALJARAFESA).

**Artículo 46** .- Transporte y almacenamiento

La canalización se ajustará a las prescripciones de la legislación vigente, en general, y a la normativa de Aljarafe, S.A.

**Artículo 47** .- Red de evacuación

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal de aguas negras una dotación de agua de 400 l/hab/día con un coeficiente de punta de 2,4 y para los caudales de lluvia se partirá de una precipitación de 120 l/seg/hab. teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

**Artículo 48** .- Coeficientes de escorrentías

Los caudales obtenidos según los métodos expuestos se le aplicará los coeficientes de escorrentías cuyos valores mínimos serán:

- Zonas urbanas con edificación entre medianeras ..... 0,6
- Zonas de edificación unifamiliar aislada ..... 0,4
- Zona industrial..... 0,3
- Zona de parques y jardines.....0,2

**Artículo 49** .- Trazado y secciones de redes

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cms. de diámetro y las velocidades máximas de agua, a sección llena de 3 M/S, siendo la mínima de 0,5 M/S.

Las acometidas de viviendas serán de 20 cms. de diámetro, mínimo y su conexión a la red será a través de pozo o arqueta ciega. Debiéndose ajustar en todo caso a las normas establecidas por ALJARAFESA.

#### **Artículo 50** .- Pozos de registro

En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de 0,5 M3, situando pozos de registro en los cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 30 metros.

#### **Artículo 51** .- Energía Eléctrica

Las instalaciones eléctricas deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión aprobado por la Orden de 31 de octubre de 1.973 y normas de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Los tendidos eléctricos se preverán subterráneos a lo largo de las vías públicas.

Se atenderán en todo a los Reglamentos vigentes: Verificación eléctrica y de Acometidas.

#### **Artículo 52** .- Condiciones de cálculo

Las redes eléctricas se calcularán de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Uso doméstico, electrificación media..... 5.000 W/vi
- Uso comercial ..... 100 W/m2

#### **Artículo 53** .- Alumbrado público

- Columnas y báculos

En espacios urbanos con plazas y vías residenciales con poco tráfico rodado, aparcamientos, parques y jardines, se instalarán columnas con fuste y adornos de fundición de hierro de 3,20 m. de altura modelo VILLA y pintada al Ferrobrun.

El farol será de tipo tradicional sevillano, de acero galvanizado y pintado, difusor en cuatro cristales de vidrio impresos ó metacrilato.

En los espacios urbanos con carreteras de la red básica, vías principales ó continuación de carreteras de la red comarcal báculos tipo AM-10 de 8 m. de altura.

Las luminarias para el alumbrado viario se considerarán dos tipos fundamentales, tipo I y tipo II de marcas de reconocida solvencia.

En ambas el sistema óptico será cerrado y el material de la carcasa será de aluminio. Ambos tipos tendrán incorporado el alojamiento para el equipo.

Los cierres del sistema óptico serán de vidrio ó metracrilato.

- Disposición de columnas y báculos en las vías y plazas.

La disposición de los puntos de luz en vías y plazas, podran ser:

- Unilateral
- Tresbolillo
- Pareada
- Axial (Puntos luz doble en la mediana).

El proyectista calculará la mejor disposición e interdistancia entre puntos de luz para que pueda cumplir con las luminarias medias siguientes:

a) Carreteras de las redes básicas, vías principales ó de penetración, vías comerciales importantes con tráfico moderado.

- Iluminación media ..... 40 lux
- Uniformidad media ..... 0,75

b) Grandes plazas, vías continuación de la red comarcal, vías comerciales con tráfico rodado, paseos importantes.

- Iluminación media ..... 30 lux
- Uniformidad media ..... 0,65

c) Vías continuación de las carreteras locales ó vecinales, vías comerciales sin tráfico rodado, vías residenciales con tráfico rodado, plazas en general.

- Iluminación media ..... 20 lux
- Uniformidad media ..... 0,55

d) Vías industriales, vías residenciales con poco tráfico rodado.

- Iluminación media ..... 10 lux
  - Uniformidad media ..... 0,5
- e) Aparcamientos, parques, jardines.
- Iluminación media ..... 7-10 lux

La colocación de columnas y báculos en las aceras se realizará de forma que se dé cumplimiento a las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

#### **Artículo 54 .- Pavimentos**

Las características técnicas de espesores y materiales estarán de acuerdo con el carácter de la vía urbana, teniendo en cuenta, el tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto.

En cuanto a terminación, se recomienda los siguientes materiales:

- Calzada de viario rodado ..... aglomerado asfáltico
- Acerado..... baldosas de terrazo,  
hidráulicas o adoquines  
prefabricados
- Parada de Bus..... adoquines
- Aparcamientos ..... hormigón impreso  
o adoquines

#### **Artículo 55 .- Residuos Sólidos**

La recogida de basuras se efectuará por la Mancomunidad de Residuos Sólidos "Guadalquivir".

#### **Artículo 56 .- Accesibilidad para la ejecución de las obras de urbanización en unidades de ejecución**

Los vehículos de transporte pesado llevarán el itinerario marcado por el Ayuntamiento a través de sus Servicios Técnicos.

### **5.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION**

## 5.1.- NORMAS COMUNES DE EDIFICACION

### Artículo 57 .- Solar

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptos para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- 1º.- Que estén urbanizadas con arreglo a las normas de urbanización establecidas, precisando que deben de contar con los servicios urbanísticos de:

abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Asimismo la vía de acceso rodado a la que la parcela de frente debe tener pavimentada la calzada y encintado de aceras.

- 2º.- Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

### Artículo 58 .- Alineación

Es la línea que separa el espacio privado del vial público.

### Artículo 59 .- Línea de edificación

Es la línea que señala el límite a partir del cual puede levantarse la edificación.

### Artículo 60 .- Retranqueos de la edificación

Es la separación, medida en metros, existente entre la línea de la edificación y los diferentes linderos o cerramientos de las parcelas o solares que constituyen la alineación a calle en el caso de fachadas a vial separando el espacio privado del público y las separaciones entre parcelas distintas.

### Artículo 61 .- Altura de edificación

A efectos de medir la altura de los edificios, deberá tomarse ésta en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en primera crujía. Sobre esta altura sólo se permitirá la cornisa y el antepecho de la azotea, no excediendo ambos de un metro ochenta centímetros sobre la total fijada.

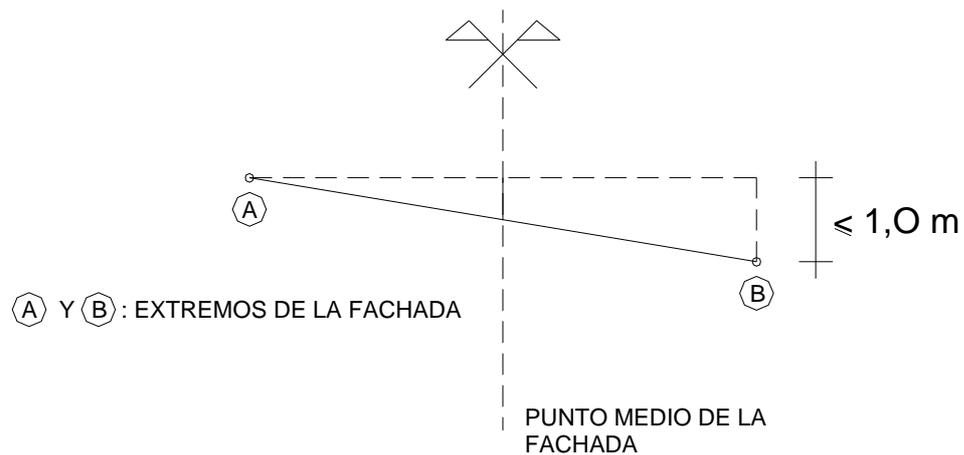
En el caso de cubiertas de vertiente de tejado, la cornisa, podrá levantarse en una altura no superior a ochenta centímetros sobre la del techo, y el tejado, a partir de ella, no excederá de 45° de pendiente.

En calles en pendiente se establece:

- A) Cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fachada es menor o igual a la máxima elevación permitida para el forjado de planta baja (1m), la altura máxima se mide en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, según lo dispuesto anteriormente.

Esquema:

### VISTA EN ALZADO:

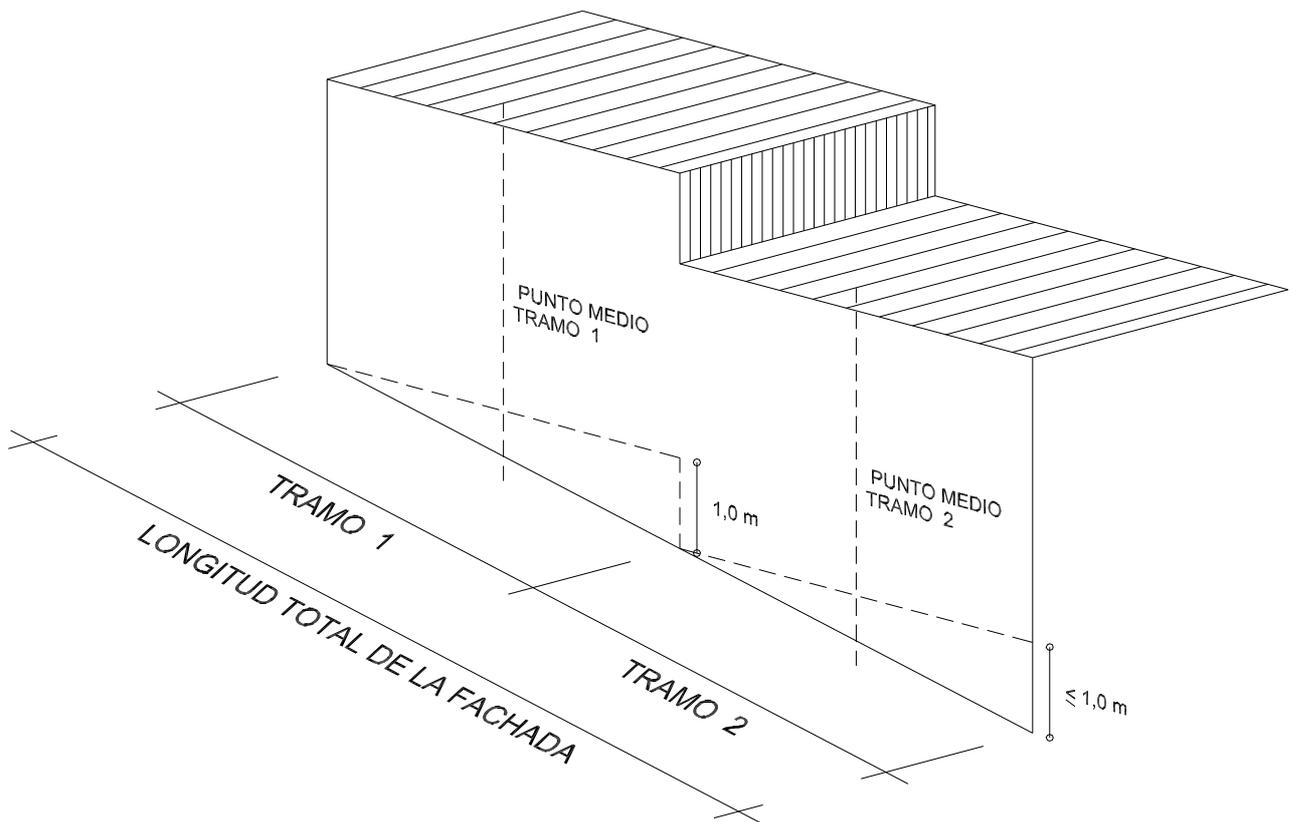
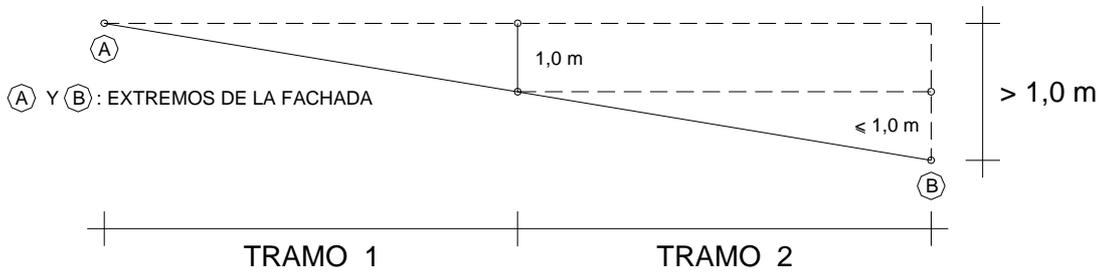


- B) Cuando la diferencia de cota entre los extremos de la fachada es mayor a la máxima elevación permitida para el forjado de planta baja (1m), se divide la fachada en tantos

tramos como sea necesario para cumplir la limitación de 1 metro de diferencia de cotas. Para cada uno de los tramos, la altura máxima se medirá en la vertical que pasa por su punto medio, según lo dispuesto anteriormente.

El paramento originado por la diferencia de altura deberá tratarse como fachada.

Esquema:



En el caso de parcela en pendiente, la altura de la edificación deberá inscribirse dentro del volumen capaz formado por la altura máxima reguladora en la alineación de la parcela, la pendiente del terreno y el plano paralelo a la pendiente del terreno. Según esquema adjunto: (insertar dibujo)

**Artículo 62.- Edificación en calles de diferentes niveles**

A) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura de la edificación se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente artículo 61. *Altura de edificación*, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

B) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquinas ni chaflán, se regularán como si se tratase de edificios independientes, con un fondo del 50% de la profundidad del solar como máximo para ambas edificaciones.

**Artículo 63 .- Medianeras vistas**

En beneficio del ornato público, los parámetros de las paredes medianeras, fuera cual fuere su carácter, que puedan ser o sean visibles desde el exterior, deberán decorarse en armonía con la fachada, recayendo esta obligación en los propietarios del muro.

Su inobservancia dará lugar además de las sanciones que procedieran, a que por la Administración y a costa del propietario se hagan las obras necesarias de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 64 .- Altura de plantas**

La altura libre de piso mínima será de 2,70 m en las nuevas construcciones, contando desde el pavimento o suelo hasta la cara inferior del techo de la misma planta, ambos terminados. La altura libre mínima en sótano será de 2,50 m. Todo lo cual sin perjuicios de lo indicado en las ordenanzas particulares de los usos.

En uso residencial, podrán estar por debajo de la altura libre mínima algunas piezas no habitables de la vivienda, tales como vestíbulos, pasillos, aseos, trastero, no pudiendo ser nunca inferior a 2,40 metros.

**Artículo 65 .- Denominación de plantas**

Las edificaciones llevarán la denominación de: sótano, semisótano, planta baja, planta primera o alta, planta segunda y torreón.

Sótano: Se entiende la planta de la edificación que tiene toda su altura por debajo de la rasante de la acera.

Semisótano: Se entiende la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera y parte de su altura por encima de la rasante sin sobrepasar 1,00 metros hasta la parte inferior del techo.

Planta baja: Se entiende la planta de la edificación que tiene su altura por encima de la rasante de la acera.

Planta primera o alta:

Se entiende la planta de la edificación que tiene su altura por encima de la planta baja.

Planta segunda:

Se entiende la planta de edificación que está dispuesta por encima de la planta primera o alta y que sólo se puede ocupar o edificar en las construcciones de equipamientos.

Torreón: Es la parte de edificación en planta segunda que rebasa la planta alta y que por su influencia en la estética de las construcciones, se le establecen las siguientes condiciones de edificación:

1ª) La superficie construida del torreón será:

- a) Para viviendas de superficie construida en planta primera igual o inferior a  $75 \text{ m}^2$ , no podrá sobrepasar  $20 \text{ m}^2$ .
- b) Para viviendas de superficie construida en planta primera superior a  $75 \text{ m}^2$ , la superficie del torreón podrá ser aumentada en  $5 \text{ m}^2$  por cada  $25 \text{ m}^2$  que se incremente sobre la anterior. No pudiendo nunca ser superior a  $40 \text{ m}^2$ .

2ª) La fachada superior del torreón no ocupará más del 40 % del frente de fachada de la planta primera.

3ª) El número mínimo de fachadas será de tres, tratadas adecuadamente con el entorno.

**Artículo 66** .- Patios de ventilación

A efectos de aplicar la dimensión mínima de patios de ventilación, se establece el que permita la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro mínimo.

Esta dimensión podrá verse invadida por instalaciones (ascensores, etc) que tengan por objeto dotar de accesibilidad a la edificación existente con anterioridad a estas normas, adaptándola a la normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas, ocupando el espacio mínimo necesario para tal fin.

**Artículo 67** .- Vuelo de Balcones

El vuelo de balcones sobre la línea de fachada será como máximo de 50 cm.

La línea de arranque de balcones deberán retirarse de las medianeras por lo menos vez y media su vuelo y en ningún caso menos de 0,70 metros.

No podrán abrirse ventanas ni balcones con vistas directas sobre la finca del vecino si no hay una separación mínima de dos metros.

**Artículo 68** .- Obligaciones sobre solares

Los propietarios de solares no edificados tienen la obligación de mantenerlos en estado de higiene, seguridad y ornato público a tales efectos y deberán proceder a su cerramiento y limpieza.

La inobservancia de esta obligación llevará consigo el correspondiente expediente sancionador y la aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística con todo su rigor.

#### **Artículo 69 .- Edificaciones fuera de ordenación**

Todas las edificaciones realizadas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, que no se ajusten a las normas específicas de cada área quedan fuera de ordenación, pudiéndose realizar únicamente obras de conservación y consolidación y aquellas de ampliación que se ajusten a las normas específicas del área en que se encuentre.

### **5.2.-NORMAS SOBRE PLAZOS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

#### **Artículo 70 .- Plazo**

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 43 para las Unidades de Ejecución por Estudios de Detalle, se establecen los siguientes:

- 1º) Plazo para conversión de parcelas en solares.
  - a) Un año a partir de la aprobación definitiva de la presente Revisión.
- 2º) Plazo para solicitud de Licencia edificación.
  - b) Dos años a partir de la aprobación definitiva de la presente Revisión o de la finalización de las obras de Urbanización en caso de las Unidades de Ejecución.
- 3º) Plazo para edificación de solares.
  - c) Tres años desde la Licencia de edificación.

### **5.3.-NORMAS DE ESTETICA COMUNES A TODAS LAS AREAS**

#### **Artículo 71 .- Fachadas**

Las fachadas y alzados al descubierto incluso si no son visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, reparándolos, pintándolos o blanqueándolos, siempre que fuese necesario.

#### **Artículo 72 .- Espacios libres**

Los jardines y en general cualquier elemento visible desde la vía pública o edificaciones continuas, habrán de mantenerse en buen estado y no podrán utilizarse para depósitos de materiales, mercancías o residuos de producción.

#### **Artículo 73 .- Edificación deficiente**

Cuando alguna construcción o parte de ella represente algún peligro para las personas que circulen por vías públicas, el Ayuntamiento de oficio, comunicará tal situación a los propietarios y moradores para de inmediato se proceda a subsanar tales deficiencias.

El incumplimiento de esta obligación por parte de los propietarios llevará consigo la reparación por el Ayuntamiento en las condiciones que se establecen en el Reglamento de Disciplina Urbanística, pudiendo conllevar la declaración expresa de ruina.

#### **Artículo 74 .- Empleo de azulejos**

En las fachadas de las edificaciones, se prohíbe expresamente el azulejo como revestimiento.

En caso de recercado de huecos, impostas o pequeños elementos decorativos, deberán justificar su colocación mediante aportación de muestras del azulejo o plaquetas a emplear.

#### **Artículo 75 .- Tratamiento de huecos**

Los huecos de puertas y ventanas serán tratados con especial atención, con objeto de mantener la armonía o incluso potenciarla en aquellos sectores que corresponden al casco antiguo de la población y zonas de extensión.

#### **Artículo 76 .- Cubiertas**

Las cubiertas inclinadas serán de tejas recomendando la tipo árabe.

La utilización de chapas de fibrocemento no podrá ser vista desde la vía pública.

Las cubiertas planas recogerán las aguas pluviales y las conducirán por el interior de la edificación hasta enlazar con la red de saneamiento.

#### **Artículo 77 .-** Estética de la Edificación

Las edificaciones procurarán el empleo de materiales y texturas acordes con los tradicionales y características de la población.

#### **Artículo 78 .-** Cerramiento de fachada de parcelas

El cerramiento de las fachadas de las parcelas en aquellas áreas que permitan la edificación aislada o con retranqueos de la línea de fachada, habrá de componerse principalmente por muro de ladrillo y elemento diáfano superior.

Es recomendable el ladrillo macizo a cara vista y rejas metálicas artesanal.

### **5.4.-NORMAS HIGIENICAS MINIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS**

#### **Artículo 79 .-**

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal.

#### **Artículo 80 .-**

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo.

#### **Artículo 81 .-**

Toda pieza habitada de día o de noche tendrá ventilación directa el exterior por medio de un hueco.

**Artículo 82 .-**

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y aseos serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogidas de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio de dimensión mínima admisible 3 ML. Esta dimensión podrá verse invadida por instalaciones (ascensores, etc) que tengan por objeto dotar de accesibilidad a la edificación existente con anterioridad a estas normas, adaptándola a la normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas, ocupando el espacio mínimo necesario para tal fin.

**Artículo 83 .-**

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las reguladas para las viviendas de Protección Oficial.

**Artículo 84 .-**

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 M. La parte de la habitación que tenga altura inferior a la mínima regulada en el artículo 64, comprenderá una superficie no superior al 30 % de la dimensión útil total de la habitación.

**Artículo 85 .- Viviendas interiores**

No se autorizarán nuevas viviendas interiores en las presente Normas Subsidiarias. Entendiéndose por viviendas interiores, aquellas que no tengan dos habitaciones (cuarto de estar o dormitorio) con huecos o fachadas, o sólo una con tres metros como mínimo de paramento o fachadas, cuando el número de piezas habitables no sea en total superior a cuatro. No se consideran piezas habitables las siguientes dependencias de una vivienda: el vestíbulo, pasillos, aseos, cuartos de baños.

**5.5.-REGIMEN GENERAL DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS****Artículo 86 .-**

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos, artículo 242 del Texto Refundido de Ley del Suelo:

- Las obras de construcción de edificaciones a instalaciones de toda clase de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplanos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o edificación y autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

## **5.6.-TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS**

### **Artículo 87 .- Solicitud**

Las solicitudes de Licencias de Obras se formularán ante el Ayuntamiento, habrán de instarse mediante escrito y presentarse en su Registro General, debidamente reintegradas, suscritas por los interesados a sus mandatarios y dirigidas al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento.

### **Artículo 88 .- Derechos y tasas**

Los actos administrativos de concesión de licencias estarán sujetos a los derechos y tasas que estén establecidos en las Ordenanzas Fiscales vigentes en el Ayuntamiento así como a cuantas disposiciones legales le sean de aplicación.

**Artículo 89 .- Régimen urbanístico**

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca o sector.

**Artículo 90 .- Resolución de Licencias**

La Corporación, a la vista de los informes técnicos y jurídicos, resolverá sobre las solicitudes de licencia, acordando su otorgamiento o denegación, expresando en este último caso las causas y motivos de dicho acuerdo y los preceptos legales en que se ampara tal denegación.

**Artículo 91 .- Plazo de validez de Licencias**

Las licencias de obras tendrán un plazo de validez de tres años a partir de su concesión. Transcurrido este tiempo sin haber solicitado prórroga, se entenderá caducada y sin ningún efecto.

**Artículo 92 .- Caducidad por interrupción**

Las licencias que no comiencen dentro los seis primeros meses a partir de su concesión y las que habiendo comenzado sean interrumpidas posteriormente durante más de seis meses, quedarán automáticamente caducadas y sin ningún efecto.

**Artículo 93 .- Prórroga de Licencias**

Los interesados podrán solicitar una prórroga para ultimar las obras dentro del período de validez y antes de caducar la licencia concedida, aplicándose la actualización de costo de las mismas.

**5.7.- REGLAMENTACION DE USOS**

**Artículo 94 .- Ambito de Aplicación**

Las normas del presente apartado se aplicarán con carácter general, tanto en el suelo urbano como en el suelo apto para urbanizar, debiéndose ajustar a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Los usos en suelo no urbanizable se regulan por las disposiciones del apartado correspondiente.

**Artículo 95** .- Usos dominantes o principales. Usos compatibles. Usos complementarios. Uso prohibido

- Uso dominante o principal es aquel que la Revisión de las Normas Subsidiarias asigna con carácter mayoritario a una zona o sector.
- Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias.
- Uso complementario, es aquel que está vinculado o ligado al uso principal y cuya implantación es demandada por el uso principal con el guarda relación.
- Uso prohibido, es aquel cuya implantación está excluida por la Revisión de las Normas Subsidiarias. Tal consideración tienen los usos que así sean conceptuados en las normas y disposiciones vigentes, así como los que no se mencionen expresamente para cada zona o sector.

**Artículo 96** .- Uso público y Uso privado

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o por los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares en régimen de derecho privado.

**Artículo 97** .- Clasificación de Usos

Se consideran los siguientes:

- 1) Residencial
- 2) Industrial
- 3) Equipamientos:

3.1 Areas Libres y Zonas Verdes

- 3.2 Administrativos-Oficinas
  - 3.3 Socio-Cultural
  - 3.4 Comercial
  - 3.5 Religioso
  - 3.6 Sanitario-Asistencial
  - 3.7 Centros Docentes
  - 3.8 Deportivos
  - 3.9 Servicios Terciarios
  - 3.10 Servicios Urbanos
- 4) Aparcamientos-Garajes

## **5.8.-CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

### **Artículo 98 .- Simultaneidad de Usos**

Cuando en una zona o área se admitan varios de los usos señalados en el artículo anterior, éstos se consideran compatibles entre sí, con independencia de cual de ellos se considera dominante o principal. Cada uno de los usos admitidos deberá regularse por las condiciones que le sean aplicables en las normas particulares correspondientes. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, éstos deberán cumplir las condiciones que se derivan de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

### **Artículo 99 .- Ambito de Aplicación**

Las normas que se fijan para cada uso en los artículos siguientes serán de aplicación para la implantación de nuevos usos en obras de nueva planta o reforma, no afectando a los usos existentes mientras no se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que se regulan.

**Artículo 100** .- Condiciones de los usos

Aparte de las condiciones de los usos que se establecen, éstos deberán cumplir las normativas estatales o autonómicas que les sea de aplicación en todo caso.

**Artículo 101** .- Usos en los sótanos

En plantas sótano sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en la medida que se establezca en estas normas y , en su defecto, uno por cada cien metros cuadrados construidos ó 1 plaza por vivienda en el caso de edificios residenciales.
- c) Los usos no residenciales que sean complementarios de cualquier otro que estuviera implantado en el edificio sobre rasante.

**5.9.-CONDICIONES DE APLICACION A CADA TIPO DE USO.****Artículo 102. Uso residencial**

1.- Definición: Es el edificio o parte de él destinado a vivienda.

2.- Clasificación: Este uso global admite las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso. Siempre tendrá acceso exclusivo.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- c) Vivienda como uso complementario: Es aquella que va vinculada a otros usos que se consideran principales.

3.- Condiciones:

- a) Vivienda exterior: Es aquella que tiene como mínimo dos habitaciones (cuarto de estar y dormitorio) que presentan huecos a calle o espacio libre (independientemente de ser éstos públicos o privados), o bien una habitación sola con 3 m mínimo de fachada a calle o

espacio libre cuando el número de piezas habitables no sea superior a cuatro. El espacio libre privado deberá tener una anchura mínima igual a la altura de la edificación y contar con una superficie mínima a razón de 20 m<sup>2</sup> / vivienda que presente fachada a dicho espacio libre.

b) Vivienda interior: Es aquella que no tienen dos habitaciones (cuarto de estar y dormitorio) con huecos o fachadas a la calle o espacio libre (independientemente de ser éstos públicos o privados) o al menos una habitación con 3 m de fachada mínima cuando el número de piezas habitables no sea en total superior a cuatro.

En las nuevas edificaciones sólo se permiten viviendas exteriores.

4.- Programa de la vivienda: La vivienda dispondrá como mínimo de: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal.

5.- Superficies mínimas: Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas a tal efecto en las Ordenanzas Técnicas y Normas constructivas de las Viviendas de Protección Oficial.

6.- Dotación de aparcamientos: Se dispondrá una plaza de aparcamiento (automóvil) dentro de la parcela por cada unidad de vivienda correspondiente a un planeamiento de desarrollo.

7.- Se permitirán construcciones auxiliares exentas de la vivienda, tales como: garaje, vestuario, almacén y guarda, instalaciones del edificio, ... adosadas a linderos trasero y lateral, en todas aquellas tipologías edificatorias que no lo contemple, sin perjuicio de que la vivienda deba respetar los retranqueos exigidos en las Normas específicas para cada calificación de suelo urbano.

Estas construcciones auxiliares respetarán un retranqueo mínimo de 6 metros respecto de fachada, computarán tanto a efectos de ocupación máxima como de superficie máxima edificable de parcela y no tendrán más de una planta de altura o 3 metros desde el terreno natural existente donde se construya.

8.- Densidad de viviendas: en actuaciones en el suelo urbano de uso residencial con tipología unifamiliar, se limita el número máximo de viviendas a construir al cociente de dividir la superficie bruta de la parcela entre la superficie de la parcela mínima definida en las normas específicas de la calificación correspondiente, tomándose:

- El número entero inmediatamente inferior si la parte decimal  $\leq 0,5$ .
- El número entero inmediatamente superior si la parte decimal es  $> 0,5$ .

### **Artículo 103 .- Uso Industrial**

#### 1. Definición.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo el conjunto de operaciones que se ejecutan para: la elaboración, transformación, reparación, distribución, almacenaje de productos. Al respecto de almacenes, se exceptúan los situados anejos a comercios minoristas y a oficinas.

Comprende:

- a) Producción industrial. Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Tales como: industrias agroalimentarias, imprentas, producción artesanal, panaderías y hornos de alimentación.

- b) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- a) Reparación y tratamiento de productos de consumo en la construcción.
- b) Reparación y mantenimiento de automóviles, motocicletas, bicicletas y otros vehículos.
- e) Almacenaje. Es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Requieren espacios adecuados, separados de las funciones básicas de producción, oficina, comercio.

2. Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Industria, que incluye los usos comprendidos en los apartados a) anteriores.
- b) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados b) y c) anteriores.
- c) Talleres de reparación y mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado d) anterior.
- d) Almacenes, que comprende las actividades comprendidas en el apartado e) anterior.

3. Condiciones.

Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se señalan en los apartados siguientes, así como las regulaciones y normas que en las disposiciones vigentes son de aplicación a los usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

- a) Aislamiento de las construcciones.

Cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial que esté colindante con zona de uso distinto al industrial, dispondrá sus muros con separación de los colindantes no industriales dejando un espacio libre de 15 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas donde se dispondrá de aislamiento.

- b) Servicios de aseo.

Las construcciones dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte empleados o fracción.

- c) Circulaciones.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de cien centímetros.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien centímetros.

d) Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables. Los materiales que constituyan la edificación y la estructura serán resistentes al fuego. Se deberán cumplir las condiciones tales que al exterior no se superen los niveles de ruido que se indican en apartado posterior de estas Normas.

4. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida.

5. Vertidos industriales.

- a) Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial deberán decantarse y depurarse previamente en la propia industria por los procedimientos adecuados de, manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, similares a los de uso doméstico.

Los residuos que tengan parámetros admisibles podrán verter directamente a la red general municipal de alcantarillado a través de arqueta sifónica, cumpliendo las ordenanzas de la Compañía suministradora.

- b) Los residuos sólidos que no puedan ser recogidos por los Servicios municipales de limpieza, dispondrán de recipientes apropiados, efectuándose de acuerdo con la legislación vigente sobre vertidos tóxicos y peligrosos.
- c) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o actividades, se realizará a través de chimenea adecuada que sobrepasará en cota de altura la de dos metros la del edificio más alto, propio o colindante. La emisión de polvos y gases que produzcan molestias exigirá la colocación de los sistemas adecuados de depuración.
- d) La ventilación de los locales industriales estará garantizada por sistema de ventilación forzada.

6. Instalación de protección contra incendios.

Para la prevención de incendios se dispondrán las vías de evacuación y salidas conforme a las Normas NBE-CPI-91, así como las instalaciones que conforme a aquella sean precisos.

7. Condiciones particulares de los usos industriales para su implantación en zonas de uso principal distinto al industrial.

Las actividades clasificadas como industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.
- c) Los accesos serán independientes tanto para la carga y descarga como para el público.

8. Industrias de servicio de lavado y engrase de vehículos.

Al ser una actividad contaminante por existencia de olores, ruidos y productos combustibles deberán ubicarse en zonas industriales o en zonas de servicios terciarios destinados específicamente a tal fin.

**Artículo 104** .- Equipamientos

1. Areas libres y zonas verdes.

- Definición. Son espacios de reposo, ocio, recreo y esparcimiento adecuados básicamente para la estancia de personas, ornamentados con arbolado y cultivos florales, permitiéndose elementos accesorios en instalaciones cubiertas con tal de que estos últimos no ocupen más del 10 % de la superficie. Igualmente se permitirán usos públicos deportivos y socio-culturales siempre que su superficie, siempre descubierta, no ocupe más del 10 % de su superficie. La ocupación total de estas instalaciones de servicios o usos complementarios no excederá del 20 % de la superficie.

En área de Campo de Feria se permitirán casetas fijas e instalaciones de núcleos de servicios permanentes.

- Diseño. Los componentes básicos en la ordenación de estos espacios son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, constituidos por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario, áreas de juego, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres, tales como: petanca, bolos y similares.
- d) Areas de deporte.
- e) Areas de plantación y ajardinamiento.

- f) Areas de estancia, con mobiliario y acondicionamiento para el recreo y el reposo.
- g) Areas de arbolado para protección medioambiental frente a ruidos y aislamiento de las áreas urbanas edificadas.

## 2.- Administrativos-Oficinas.

- Definición. Se incluyen en este uso las actividades de carácter público o privada que desarrollan las tareas de gestión, administración e información a los ciudadanos.
- Categorías.
  - a) Administrativo público. Comprenden los servicios municipales tales como el Ayuntamiento en sus distintas dependencias y los de Organismos tales como: Correos, Telefónica, Juzgados, etc.
  - b) Administrativo privado. Son los locales de oficina de entidades privadas o de profesionales.
- Condiciones.
  - a) Los usos pueden estar situados en edificios que no tenga uso exclusivo dotacional, normalmente vinculados en estos casos a usos residenciales.
  - b) Los usos pueden estar situados en edificios de uso exclusivo.
  - c) Los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
  - d) Servicios de aseo. Hasta doscientos metros cuadrados de superficie construida dispondrán de un aseo dotado de un inodoro y un lavabo. Por cada incremento de doscientos metros cuadrados más o fracción, se aumentará en un aseo dotado de un inodoro y un lavabo.
 

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo disponerse de un vestíbulo de aislamiento.
  - e) Ventilación. Los locales dispondrán en todo caso de ventilación e iluminación natural.
  - f) En el caso de estar ubicados en plantas altas, las escaleras y sus accesos tendrán un ancho mínimo de un metro.
  - g) Plazas de aparcamiento. Los edificios de uso exclusivo dispondrán plazas de aparcamiento a razón de una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie construida, que se verán incrementadas de resultar así en razón a la dotación al menos de 1 plaza por cada 25 personas de capacidad.

### 3. Socio-cultural.

- Definición. Comprende las actividades con finalidad cultural y las de fomento de la vida de relación social popular de finalidad no comercial.
- Categorías.
  - a) Actividades públicas, tales como: Biblioteca, Casa de Cultura, museo.
  - b) Actividades privadas, tales como: Casino, sedes Hermandades, Grupos humanos.
- Condiciones.
  - a) Los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúen.
  - b) Servicios de aseo, dispondrán como mínimo de dos aseos separados, dotados cada uno de un inodoro y un lavabo.
  - c) Ventilación. Las construcciones deben disponer de ventilación e iluminación natural.
  - d) Accesos. Estarán dimensionados conforme a las normas vigentes, debiendo tener en cada punto una anchura mínima de un metro.
  - e) Aparcamiento. Dispondrán de 1 plaza por cada cien metros cuadrados de superficie.

### 4.- Comercial

- Definición. Comprenden las actividades de servicio público, de carácter público o privado, destinados a: la compra-venta de mercancías al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local.
- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Comercial en edificio exclusivo.
  - b) Local comercial aislado en planta baja de un edificio.
  - c) Agrupación comercial que comprende en un mismo espacio aunque no comprenda todo el edificio, varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes, formando galerías o centros comerciales.
- Condiciones.
  - a) Los locales comerciales ubicados en edificios donde existan viviendas, deberán disponer de accesos y circulaciones independientes de aquellas. Los recorridos accesibles

al público tendrán una anchura mínima de un metro. No podrán comunicar con las viviendas si no es través de un paso intermedio.

- b) Los comerciales clasificados en las categorías a) y c) presentarán recorridos con anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) En los edificios exclusivos de uso comercial que tengan dos plantas de altura, se deberá disponer de una escalera para cada doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida en el piso superior o fracción con una anchura no menor de ciento treinta (130) centímetros.
- d) La altura mínima de suelo a techo en edificios comerciales de uso exclusivo será como mínimo de trescientos (300) centímetros en todas las plantas.
- e) Aseos. Hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo dotado de un inodoro y un lavabo. A partir de los cien (100) metros cuadrados de superficie construida se instalarán al menos dos aseos separados por cada sexo, dotados cada uno de un inodoro y un lavabo. A partir de los doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida se aumentará por cada cien (100) metros cuadrados o fracción la dotación en un inodoro y un lavabo.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes, dispondrán cualquiera que sea su superficie de dos unidades de aseo dotadas cada uno de un inodoro y un lavabo como mínimo.

En los edificios de uso comercial clasificados en las categorías a) y c) se podrán agrupar los servicios sanitarios correspondientes, separándolos siempre por sexo.

En ningún caso los aseos podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que deberá instalarse un vestíbulo de separación.

- f) Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda acondicionado para la debida conservación de los productos. La superficie del almacén será al menos de diez por ciento de la superficie destinada a venta con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

- g) Aparcamientos. En las categorías a) y c) se deberá disponer de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida; salvo que la superficie construida sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso se deberá dotar con una plaza por cada cincuenta metros cuadrados.

Se permite el uso comercial en categoría b) en las calles Colón, Virgen del Pilar y Hermanos Pinzón, en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no estén recogido como uso compatible.

Así mismo, se permitirá el uso comercial en categorías a) y b) en la travesía A-472(calle General Franco), en aquellas calificaciones de suelo urbano donde no esté recogido como uso compatible. En todo caso se dará un tratamiento a la edificación acorde con el entorno.

#### 5.- Religioso.

- Definición. Se incluyen los espacios de celebración de cultos.
  - Condiciones.
    - a) Compatibilidad de usos. Se podrá disponer como uso complementario el residencial con la limitación de disponerse exclusivamente la vivienda de la persona que custodie la edificación. También se permitirá la disposición de espacios de uso social y administrativo.
    - b) Las condiciones de edificación serán las de la zona donde se ubique.

#### 6.- Sanitario-Asistencial.

- Definición. Corresponde a las actividades de prestación de servicios sanitarios y de asistencia especializada en ancianos.

A nivel sanitario se excluyen los servicios médicos que se presten en despachos profesionales, los cuales se registrarán por el uso administrativo-oficinas.

- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Establecimientos de carácter sanitario.
  - b) Centros asistenciales de ancianos.
- Condiciones.
  - a) Las condiciones de edificación serán las de la zona de implantación.
  - b) Cumplirán las disposiciones que fijan las normativas vigentes de aplicación.

#### 7.- Centros Docentes.

- Definición. Comprende las actividades de formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel así como la investigación. La enseñanza y el carácter de los centros podrá ser pública o privada.
- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Centros de Enseñanza Oficial regulada por la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía.

Son: Centros de Educación Infantil, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria, Centros de Bachillerato y Formación Profesional.

- b) Centros de Enseñanza Especializadas. Son: Centros de Nuevas Tecnologías y Creación de Empresas, Centros de Educación de Adultos, Escuelas Taller.

- c) Centros de Enseñanzas no regladas. Son: Centros de Idiomas, Academias.

- Condiciones.

- a) Las construcciones se ajustarán a las normas particulares de la zona en que se ubican. Se establece la salvedad para los Centros clasificados en la categoría a), los cuales al estar regulados por una normativa específica pueden responder a la tipología de edificación aislada y en el caso que precisen de un espacio libre cubierto que suponga dejar la planta baja libre, en ese área dicha planta no contará en la consideración del número de plantas y en la medición de la altura.

- b) Servicios de aseo. Los edificios se ajustarán a la normativa de aplicación y, en todo caso, deberán disponer como mínimo de dos unidades de aseo separadas para cada sexo dotadas de un inodoro y un lavabo cada una por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

- c) Aparcamientos. Los equipamientos docentes que se dispongan en edificios exclusivos contarán con espacio específico para aparcamientos en el interior de su parcela y donde se permita una superficie que esté dimensionada para la carga y descarga de un autobús por cada 280 plazas escolares o fracción.

#### 8.- Deportivos.

- Definición. Son los espacios, públicos o privados, destinados a la práctica enseñanza y desarrollo de la cultura física.

- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

- a) Instalaciones Municipales al aire libre o en espacios cubiertos.

- b) Instalaciones de uso privado.

- Condiciones.

- a) El dimensionado de los espacios de práctica deportiva o campos de juego se ajustará a las disposiciones vigentes en la materia.

- b) Se autorizarán como usos complementarios el socio-cultural y el administrativo-oficinas.

c) Las instalaciones cubiertas y las abiertas con capacidad para más de cien (100) localidades sentadas, aún quedando relevados del cumplimiento específico de las normas de aplicación a la zona donde se implantan, el diseño cuidará de la adecuación a las características del entorno para la conveniente integración en el paisaje urbano, sin que se puedan aducir razones de la singularidad del uso.

d) La ordenación de la parcela deberá contemplar la existencia de espacios para ajardinamiento y arbolado.

#### 9.- Servicios Terciarios.

- Definición. Contempla las siguientes actividades:

a) Hospedaje

b) Casa Cuartel de la Guardia Civil

c) Gasolinera-Estación de Servicio

d) Usos Varios. Son cualquiera de los tres anteriores, así como todos los usos de equipamientos definidos conforme al artículo 165 incluido en el apartado 20 de las Normas Urbanísticas "Normas específicas para las áreas urbanas con equipamientos públicos y privados".

- Condiciones.

c) Será de aplicación la normativa específica vigente que regula cada actividad.

d) En las construcciones no podrá superarse la altura de dos plantas ni siete (7) metros medidos desde la rasante hasta la cota inferior del techo de la última planta.

Se permitirá el uso de Servicio Terciario en categoría a) (hospedaje) como compatible en toda parcela que dé frente a la travesía A-472 (Av. de Europa). En todo caso se dará un tratamiento a la edificación acorde con el entorno.

#### 10.- Servicios Urbanos.

- Definición. Comprende aquellas instalaciones correspondientes a las redes de infraestructuras de servicios de abastecimiento a la población.

- Condiciones.

Cumplirán las disposiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia. En el caso de construcciones de edificios de Compañías Suministradoras se cumplirán las condiciones del uso administrativo-oficinas.

### **Artículo 105** .- Uso Aparcamientos-Garajes

1.- Definiciones.

- a) Aparcamiento. Todo los edificios y locales en que en razón de su uso así se establezca en estas Normas, dispondrán del espacio que se señala para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
- b) Garaje. Son espacios edificados, en planta baja o sótano de las construcciones o en edificios de uso exclusivo destinados a aparcamiento.

2.- Clasificación. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento en planta baja, sótano de otras construcciones distintas a la residencial.
- c) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o en parcela independiente.
- d) Garaje-aparcamientos anexo a vivienda colectiva.

3.- Condiciones.

- a) Dotación. Es la establecida para cada uso en estas Normas. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la capacidad de aparcamientos de las vías de tráfico a los que la parcela objeto de actuación presente acceso.
- b) Dimensiones de la plaza. Según el tipo de vehículo, son:

	<u>longitud (m)</u>	<u>latitud (m)</u>
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
automóviles	5,0	2,5
autobuses	9,0	3,0

- c) Aparcamiento en espacio libre de parcela. Sólo el cuarenta (40) por ciento de los espacios libres de parcela podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante.
- d) Condiciones de edificación de los Garajes.
  - Emplazamiento:
    - a) En planta baja o sótano bajo rasante de los edificios.
    - b) Bajos los espacios libres de las parcelas.
  - Accesos:

- a) Vehículos: Dispondrán de una meseta o espacio con piso horizontal de dimensión de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo.
  - b) Peatones: Para garajes de superficie hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados, podrá ser común al de vehículos, a partir de ahí deberá ser independiente.
- Altura libre. No podrá ser inferior a doscientos venticinco centímetros (225).
  - Escaleras. Tendrán una anchura mínima de un metro.
  - Ventilación. Los garajes subterráneos deberán poseer ventilación natural o forzada para permitir la evacuación de humos y gases.
  - Cubiertas de garajes bajo espacios libres. La cubierta deberá permitir el ajardinamiento superior con una capa de tierra.
  - Desagües. Dispondrán de red de sumideros con acometida a la red general municipal, previa a la cual se dispondrá arqueta separadora de grasas y fangos.
  - Prevención de incendios. Cumplirán las disposiciones de las Normas NBE-CPI-91 de condiciones de protección contra incendios en los edificios.

**B) NORMAS ESPECIFICAS SOBRE TRATAMIENTO  
APLICABLE A LOS DIFERENTES TIPOS DE SUELO**

---

B.1.- SUELO URBANO

**6.- DIVISION DEL SUELO URBANO SEGUN LA CALIFICACION URBANISTICA**

**Artículo 106** .- División de zonas del suelo urbano

De acuerdo con los criterios establecidos y proceso de crecimiento urbano, se ha establecido en este tipo de suelo, las siguientes zonas:

Suelo residencial:

- .- Area de casco antiguo
- .- Area de crecimiento en borde de edificación preexistente
- .- Area de extensión
- .- Area de actuación unitaria
- .- Area de actuación de urbanizaciones
- .- Area de actuación en bloque
- .- Area de ciudad jardín
- .- Area de actuación en Estudio de Detalle aprobado definitivamente
- .- Area de actuación de Plan Parcial aprobado definitivamente
- .- Unidades de Ejecución por Estudio de Detalle
- .- Actuación de Plan Especial
- .- Conjunto Residencial "El Prado"

Suelo industrial:

- .- Area de suelo industrial
- .- Area de Plan Parcial Industrial (P.P.-1) Servialsa

Suelo de Equipamiento**Artículo 107** .- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno en suelo urbano será el resultado de referir a su superficie el 100 % del aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente al mismo, que resulta de la aplicación de las normas urbanísticas que siguen correspondientes a las diferentes zonas en que se ha dividido esta clase de suelo.

**7.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO, CASCO ANTIGUO**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a la tipología de edificación en manzana cerrada.

**Artículo 108** .- Alineación de calle

Las alineaciones se establecen en los correspondientes Planos de Ordenación.

La línea de edificación coincide con el frente de la parcela a vial, no permitiéndose retranqueos de la construcción, siendo las existentes.

**Artículo 109** .- Frente mínimo de parcela

El frente de parcela mínimo edificable será el existente y en caso de segregación tendrá 6 metros mínimo.

**Artículo 110** .- Condiciones de usos

En esta zona se admiten los siguientes usos:

1. Como uso principal el residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda unifamiliar con tipología de edificación adosada entre medianeras.
2. Como usos compatibles:
  - a) Usos de Equipamiento con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficinas en categorías a) y b)
    - Comercial en categorías a), b) y c)
    - Socio-cultural en categorías a) y b)
    - Religioso
    - Sanitario-Asistencial en categorías a) y b)
    - Centros Docentes en todas las categorías

- Deportivos
  - Servicios Terciarios en categoría b)
  - Servicios urbanos en todas sus categorías
- b) Uso industrial con las siguientes categorías: b), c) y d) con tal que sean compatibles con el uso principal residencial.
- c) Aparcamiento-Garajes en categorías a) y b)

#### **Artículo 111 .- Fachada principal**

La fachada principal de las nuevas viviendas darán frente a los viales existentes y proyectados en las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 112 .- Altura de edificación**

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de la segunda planta. Se permite torreón en tercera planta con una superficie construida máxima obtenida conforme al artículo nº 65 de estas Normas.

#### **Artículo 113 .- Solares resultantes por derribo de edificaciones existentes**

Los solares resultantes de derribos de edificaciones de viviendas u otros usos, que por aplicación de las presentes Normas específicas (casco antiguo) permitan una segregación de la que resulte más de 5 viviendas de las preexistentes serán objeto de Estudio de Detalles.

En el caso de requerir la apertura de nuevos viales sólo se podrán autorizar los de penetración, ya sean rodados o peatonales, entendiéndose por tales los que comunican el interior de la parcela con un solo vial existente.

#### **Artículo 114 .- Condiciones de Edificación**

- Fachada mínima: La existente y en caso de segregación 6 metros.

- Fondo máximo edificable 25 metros. Este fondo podrá ser superado siempre que la superficie edificable no excede de la que correspondería a la parcela en función de dicho fondo máximo edificable.

- Patio mínimo de ventilación 3m x 3m.

- Ocupación del suelo

En planta baja la ocupación podrá llegar a 100 % de la superficie de la parcela.  
En planta primera será como máximo del 80 % de la superficie de la parcela.

- No se admiten retranqueos de fachada.

#### **Artículo 115 .- Parcela mínima**

En caso de segregación, la parcela mínima edificable se establece en 100 m<sup>2</sup>., siendo la fachada igual o superior a 6 metros lineales.

## **8.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE CRECIMIENTO EN BORDE DE EDIFICACION PREEXISTENTE**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes, y responden al tipo de edificación adosada principalmente, si bien existen edificaciones con tipologías residenciales pareadas y aisladas.

### **Artículo 116 .- Parcela mínima**

En caso de segregación, la parcela mínima edificable se establece en 100 m2., siendo la fachada igual o superior a 6 metros lineales.

### **Artículo 117 .- Frente mínimo de parcela**

El frente mínimo de parcela edificable será la existente.

### **Artículo 118 .- Condiciones de usos**

Se admiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda unifamiliar con tipologías entre medianeras, pareadas o aisladas.
- 2.- Como usos compatibles los siguientes:
  - a) Usos de Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficinas en categorías a) y b)
    - Comercial en categorías a) y b)
    - Socio-cultural en categorías a) y b)
    - Religioso
    - Sanitario-Asistencial en categorías a) y b)
    - Centros Docentes en todas sus categorías

- Deportivos
  - Servicios urbanos
- b) Uso industrial con las siguientes categorías: b), c) y d), con tal que las actividades sean compatibles en el uso principal residencial.
- c) Aparcamiento-Garajes en categorías a) y b)

**Artículo 119** .- **Altura de edificación**

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta, permitiendo torreón en tercera planta con una superficie construida máxima construida obtenida conforme al art. 65 de estas Normas.

**Artículo 120** .- **Condiciones de edificación**

1.- Línea de edificación.

Se permite el retranqueo a una distancia de 3 metros lineales de las líneas de cerramiento del solar y frontal en todos los casos. Con respecto a los otros linderos laterales, sólo se efectuará el retranqueo de 3 m. de aquel en que o bien no existe edificación o de existir ésta se encuentra retranqueada, debiendo adosarse obligatoriamente al lindero lateral en que exista construcción adosada presentando medianería.

2.- Ocupación del suelo

La ocupación máxima del solar es del 80 % de la superficie de la parcela.

3.- Edificabilidad máxima: 1,60 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo.

## **9.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE EXTENSION**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a la tipología de edificación adosada, pareada y aislada.

### **Artículo 121 .- Línea de edificación**

La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación de calle (línea de cerramiento principal) a una distancia de 3 metros lineales, creando así una franja destinada a zona verde de dominio y uso privado.

### **Artículo 122 .- Retranqueos al resto de los linderos**

Las edificaciones de nueva planta podrán ser de tipo pareado de dos en dos, con un lado medianero común, y el opuesto retranqueado a una distancia no inferior a tres metros del lindero. En caso de vivienda aislada los retranqueos serán de 3 metros lineales a cada lindero.

La edificación irá retranqueada del lindero de fondo a una distancia mínima de 3 metros lineales e igual distancia a uno de los laterales.

### **Artículo 123 .- Condiciones de usos**

En este tipo de suelo se admiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda unifamiliar con tipologías entre medianeras; pareadas o aisladas.
- 2.- Como usos compatibles:
  - a) Los usos de Equipamiento con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficinas en categorías a) y b)
    - Comercial en categorías a) y b)
    - Socio-cultural en categorías a) y b)
    - Religioso

- Sanitario-Asistencial en categorías a) y b)
  - Centros Docentes en todas sus categorías
  - Deportivos
- b) Uso industrial; con las siguientes categorías: b),c) y d) con tal que las actividades sean compatibles con el uso principal residencial.
- c) Aparcamiento-Garajes en categorías a) y b)

**Artículo 124** .- Frente mínimo de parcela

El frente mínimo de parcela será el existente y en caso de segregación de 10 metros.

**Artículo 125** .- Superficie mínima de parcela

En caso de segregación, la parcela mínima edificable tendrá un mínimo de 250 m<sup>2</sup>.

**Artículo 126** .- Altura de edificación

La altura máxima permitida en este tipo de suelo será de dos plantas ó 7 metros entre suelo y forjado de la segunda planta, permitiéndose torreón en tercera planta con una superficie construida máxima obtenida conforme al artículo 65 de estas Normas.

**Artículo 127** .- Condiciones de edificación

- 1.- La ocupación de la edificación en el solar queda limitada a un máximo del 70 % de la superficie.
- 2.- Patios de ventilación: dimensiones mínimas de 3m x 3m.
- 3.- Edificabilidad máxima: 1,40 m<sup>2</sup>. constr./m<sup>2</sup> suelo.

## **10.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO, AREAS DE ACTUACIONES UNITARIAS**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a las siguientes actuaciones:

- Barriada Santa Rosa
- Calle de Condes de Prado Castellano.

### **Artículo 128.- Protección de la edificación existente**

En la calle Conde de Prado Castellano se permiten obras de conservación y remodelación de las edificaciones, siempre que no experimenten aumento del volumen existente o autorizado con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas, ni modificación de las fachadas. La altura de la edificación será la existente, no permitiéndose ninguna modificación.

En la Barriada Santa Rosa, se permite el aumento de volumen hasta la totalidad de la parcela en plantas baja y primera, respetando el retranqueo dado en fachada.

### **Artículo 129 .- Usos permisibles**

Se permiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Viviendas unifamiliares con tipología entre medianeras.
- 2.- Como Uso compatibles:
  - a) Usos de Equipamientos con las siguientes categorías a situar en planta baja:
    - Administrativo-oficinas en categorías b)
    - Comercial en categoría b)
    - Deportivos
    - Socio-cultural
  - b) Aparcamiento-Garajes en categoría a)

## **11.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTUACION EN URBANIZACIONES**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a la tipología de edificación aislada.

### **Artículo 130 .- Línea de edificación**

La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación de calle (línea de cerramiento principal) a una distancia mínima de 3 metros lineales, creando así una franja destinada a zona verde de dominio y uso privado.

### **Artículo 131.- Parcela mínima**

La parcela mínima a efectos de su edificación viene condicionada a la parcelación existente en la actualidad y que se refleja en los planos de ordenación. En caso de segregación se tendrá en cuenta la parcelación existente en cada zona, siendo la mínima 500 m/2.

En la zona delimitada en los planos de ordenación como urbanización “Parque de Gines y La Alameda”, se permite la segregación en parcelas mínimas de 250 m/2 para tipología aislada y parcelas de 400 m/2 por cada dos viviendas en tipología pareada, en este último caso, la superficie mínima del área privativa a cada vivienda sería de 200 m/2

### **Artículo 132.- Condiciones de usos**

Se admiten los siguiente usos:

- 1.- Como uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda unifamiliar con tipologías aislada y pareada siempre que se garantice la no permanencia de forma indefinida de medianeras vistas.
- 2.- Como usos compatibles:
  - a) Los usos de equipamientos con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficina en categoría b)
    - Socio-cultural en categoría b)
    - Sanitario.Asistencial en categoría b)
    - Centros docentes en todas sus categorías
  - b) Aparcamiento-garaje en categoría a)

**Artículo 133** .- Altura máxima

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta, permitiendo torreón en tercera planta con una superficie construida máxima obtenida conforme al artículo 65 de estas Normas.

**Artículo 134** Condiciones de edificación

## 1.- Ocupación del suelo

La ocupación del suelo quedará supeditada a las siguientes limitaciones:

- La edificación se retranqueará de cada uno de los linderos a una distancia mínima de 3 metros lineales, excepto al lindero lateral al que puede adosarse. En caso de edificación aislada los retranqueos serán de 3 metros lineales a cada lindero.
- La ocupación máxima de parcela será del 40% de su superficie. Y del 50% en la zona delimitada en los planos de ordenación como Urbanización "Parque de Gines y La Alameda".

## 2.- La edificabilidad máxima: Aquella que resulte de los parámetros de ocupación de parcela y altura de la edificación.

## **12.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO, AREAS DE ACTUACION EN BLOQUES**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes responden a la tipología de edificación abierta.

### **Artículo 135 .- Limitación en caso de derribo**

El tipo de edificación abierta en bloques de más de dos plantas queda expresamente prohibida por las presentes Normas Subsidiarias en caso de derribo.

Resultando que de practicarse el derribo de algún bloque, se modificará la tipología constructiva anteriormente existente, fijándose las siguientes determinaciones:

- Uso residencial para vivienda unifamiliar.
- Densidad de viviendas: 40 viviendas/Hectárea.
- Edificabilidad máxima: 1,60 M2/suelo neto residencial.
- Alturas: 2 plantas más torreón definido conforme al art. 65.
- Ordenación: Actuación de Unidad de Ejecución por Estudio de Detalle.

### **Artículo 136 .- Protección de edificaciones existentes**

Se permiten obras de conservación y remodelación de las edificaciones existentes, con tal de que no se realicen obras de reforma que afecten a la estructura existente, ni de ampliación que signifiquen aumento del volumen construido, a excepción de la ejecución de instalaciones (ascensores, etc) que tengan por objeto dotar de accesibilidad a la edificación existente, adaptándola a la normativa vigente de eliminación de barreras arquitectónicas, ocupando en ese caso el espacio mínimo necesario para tal fin.

### **Artículo 137 .- Usos permisibles**

Se permiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal el uso residencial con la categorías siguientes:
  - Vivienda colectiva con accesos comunes.
- 2.- Como usos compatibles los siguientes:

- a) Uso de Equipamientos con las categorías siguientes:
- Areas libres y zonas verdes
  - Comercial en categoría b)
  - Administrativo-oficinas en categoría b)
  - Socio-Cultural
  - Centros Docentes en todas sus categorías
  - Deportivos
- b) Uso industrial en categorías b), c) y d)
- c) Aparcamiento-Garajes en categoría b)

### **13.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE CIUDAD JARDIN**

Son las así definidas en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a la tipología de edificación aislada en grandes parcelas con fachda a la travesía urbana de la Carretera N-431.

#### **Artículo 138 .- Línea de Edificación**

La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación de calle (línea de cerramiento principal) a la distancia mínima establecida para las edificaciones en la travesía urbana de la Carretera N-431, manteniéndose en caso de edificaciones existentes éstas como líneas de edificaciones.

#### **Artículo 139 Parcela mínima**

La parcela mínima en caso de segregación se fija por las presentes Normas en 600 m/2.

#### **Artículo 140 .- Retranqueos del resto de los linderos**

La edificación irá retranqueada del resto de los linderos a una distancia mínima de 3 metros lineales.

#### **Artículo 141 .- Condiciones de usos**

Se admiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal, el uso residencial con las categorías siguientes:
  - Vivienda unifamiliar con tipología aislada.
- 2.- Como usos compatibles, los siguientes:

- a) Usos de Equipamientos con las siguientes categorías:
- Comercial en categoría a)
  - Administrativo-oficinas en categoría b)
  - Socio-Cultural
- b) Aparcamiento-Garajes en categorías a) y b). En el caso de la categoría b), deberá estar si se encuentra por encima de rasante, en superficie, obligatoriamente ubicado detrás de la edificación.

#### **Artículo 142 Condiciones de edificación**

- Ocupación del suelo:

La ocupación máxima de parcela será del 30% de la superficie.

- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup> constr / m<sup>2</sup> suelo

- Altura máxima:

La altura máxima permitida será de dos plantas o 7 metros entre suelo y forjado de la planta segunda, permitiendo torreón en tercera planta con una superficie construida máxima obtenida conforme al artículo 65 de estas Normas.

- En parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, las condiciones de edificación vendrán definidas por la edificación existente, teniéndose que respetar el tratamiento de fachada, alineación y volumen, sin perjuicio que puedan realizarse obras de ampliación conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo.

#### **14.- NORMAS ESPECIFICAS PARA AREAS DE ACTUACIONES DE ESTUDIOS DE DETALLE APROBADOS DEFINITIVAMENTE**

Comprenden estas zonas las partes de suelo urbano que ya disponen de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente y realizada su urbanización.

##### **Artículo 143 .- Determinaciones y edificabilidad**

Las alineaciones de la edificación y los volúmenes admitidos son los contenidos en los respectivos Estudios de Detalle aprobados definitivamente.

##### **Artículo 144 .- Condiciones de Usos**

Se permiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal, el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Viviendas unifamiliares con tipología adosada entre medianeras o pareada.
- 2.- Como usos compatibles:
  - a) Usos de Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficinas en categoría b)
    - Comercial en categoría b)
    - Deportivos
    - Socio-Cultural
  - b) Aparcamiento-Garajes en categoría a)
- 3- Se permitirá como uso compatible, el uso industrial en categoría c) para el estudio de detalle aprobado definitivamente "La Alcoyana Chica".

## **15.- NORMAS ESPECIFICAS PARA AREAS DE PLANES PARCIALES APROBADOS DEFINITIVAMENTE**

Comprenden estas zonas los sectores ordenados por Planes Parciales, que al disponer de aprobación definitiva y de las urbanizaciones ya realizadas ó en proceso de ejecución, han sido clasificados como suelos urbanos.

### **Artículo 145 .- Determinaciones y edificabilidad**

Son de aplicación las Ordenanzas contenidas en los respectivos Planes Parciales aprobados definitivamente, referentes a la regulación de las condiciones de uso y de edificación.

En las parcelas grafiadas en el plano de ordenación 03 como A.1 del P.P.3 "Las Brisas" sólo se edificarán viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En la parcela grafiada en el plano de ordenación 03 como A.2 del P.P.6 "Villanueva Sur" sólo se edificarán viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

## **16.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE UNIDADES DE EJECUCION POR ESTUDIOS DE DETALLES**

### **Artículo 146 .-**

Las Unidades de Ejecución por los Estudios de Detalles definidos en los Planos de Ordenación son las siguientes:

- E.D.-1: LOS LINARES
- E.D.-2: OCHOA
- E.D.-3: LA ARBOLEDILLA
- E.D.-4: C/ GUADALQUIVIR
- E.D.-5: EL GRANADILLO
- E.D.-6: EL CERCADO
- E.D.-7: HUERTA DEL VALLE
- E.D.-8: C/ MANUEL DE FALLA Y C/ VIRGEN DEL VALLE
- E.D.-9: EL CORRALON
- E.D.-10: AVENIDA DE SAN JOSE
- E.D.-11: C/ FRAY RAMON DE GINES
- E.D.-12: C/ MARQUES DE TORRENUEVA
- E.D.-13: BIEDMA
- E.D.-14: CAÑAVERAL
- E.D.-15: LOS LIMONES
- E.D.-16: LA HEREDAD
- E.D.-17 C/ MACARENA

Se atenderán a las siguientes especificaciones:

**Artículo 147** .- Alineaciones

Como norma general, las que establezca el propio Ayuntamiento con arreglo al área en donde se encuentre enclavada. En particular, para el E.D. nº 14 "CAÑAVERAL" se establece que la zona residencial colindante con la urbanización San Ginés, tendrá su edificación separada un mínimo de 6 m. del lindero con la citada urbanización.

Para el Estudio de Detalle "Los Limones" se establece un retranqueo de la edificación de 3 m. en el frente a calle y retranqueo de 3 m. igualmente, en el fondo y en un lateral.

**Artículo 148** .- Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros desde suelo a forjado de la segunda planta, más torreón de superficie construida máxima obtenida conforme al artículo 65 de estas Normas.

**Artículo 149** .- Parcela mínima

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 100 metros cuadrados.

En la Unidad de Ejecución "Los Limones" la parcela mínima es de superficie no inferior a 250 M<sup>2</sup>, con un frente mínimo de fachada a vial de diez metros.

**Artículo 150** .- Condiciones de Usos

Se permiten los siguientes usos:

- 1.- Como uso principal, el uso residencial con las siguientes categorías:
  - Vivienda unifamiliar con tipología adosada entre medianeras o pareada.
- 2.- Como Usos compatibles:
  - a) Usos de Equipamientos con las siguientes categorías:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Administrativo-oficinas en categoría b)
    - Comercial en categoría b)
    - Deportivos

- Socio-Cultural
  - Centros Docentes en todas sus categorías
  - Religioso
- b) Aparcamiento-Garajes en las categorías a) y b)

**Artículo 151** .- Cuadro de Actuaciones de Unidades de Ejecucion por Estudio de Detalles

**ACTUACIONES EN SUELO URBANO A TRAVES DE ESTUDIO DE DETALLES.-**

<u>UDAD.</u> <u>EJECUCION</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>M/2</u>	<u>Nº DE</u> <u>VDAS</u>	<u>CESION EQUIPAMIENTOS</u>			
			<u>A.LIBRES</u>	<u>SIPS</u>	<u>CENTROS</u> <u>DOCENTES</u>	
1. LOS LINARES	11.600	48	1.485	---	---	
2. OCHOA	15.750	34	1.575	---	---	
3. LA ARBOLEDILLA	5.570	28	---	---	---	
4. C/ GUADALQUIVIR	9.300	28	1.215	---	---	
5. EL GRANADILLO	19.200	60	3.000	---	---	
6. EL CERCADO	7.250	29	420	---	---	1.034
7. HUERTA DEL VALLE	6.950	28	1.000	---	---	
8. C/MANUEL DE FALLA Y C/ VIRGEN DEL VALLE	8.600	34	860	---	---	
9. EL CORRALÓN	1.511	9	411	---	---	
10. AVDA. SAN JOSE	2.200	8	220	---	---	
11.C/ FRAY RAMON DE GINES	4.000	23	340	525	---	
12. C/ MARQUES DE TORRENUEVA	2.700	12	200	---	---	

13. BIEDMA	34.800	70	3.850	---	---
14. CAÑAVERAL	24.100	36	2.410	---	---
15. LOS LIMONES	24.220	65	2.350	---	---
16. LA HEREDAD	1.450	7	200	---	---
17. C/ MACARENA	1.240	6	200	---	---

Las presentes actuaciones tendrán que acometer las obras de infraestructuras necesarias de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía de apoyo a las interiores de la Unidad de Ejecución.

La ejecución de los viales y áreas libres establecidos en las Unidades de Ejecución, a través de Estudios de Detalles, serán a cargo del Promotor. En el caso de la Unidad de Actuación nº 13 Biedma, se debe ejecutar asimismo la urbanización del Camino del Cristiano, desde la Carretera de Valencina hasta la delimitación de la Actuación.

Las Areas Libres, los viales, Espacios de Equipamientos en los Estudios de Detalles serán de cesión gratuita al Ayuntamiento.

#### **Artículo 152 .- Condiciones de edificación**

##### 1.- Tipologías de edificación.

En las Unidades de Ejecución nº 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 y 17, se define la vivienda unifamiliar adosada entre medianeras, si bien se permite el retranqueo en la línea de fachada.

En las Unidades de Ejecución nº 2,13,14 y 15 se define la vivienda unifamiliar pareada.

##### 2.- Ocupación de la edificación.

En las Unidades de Ejecución nº 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 y 17 será máxima del 80 % de la superficie neta residencial.

En las Unidades de Ejecución nº 2,13,14 y 15 será máxima del 50 % de la superficie neta residencial.

##### 3.- Edificabilidad.

En las Unidades de Ejecución nº 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,16 y 17, será máxima de 1,60 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> suelo neto residencial.

En las Unidades de Ejecución nº 2,13,14 y 15 será máxima de 1 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> de superficie de suelo residencial neto.

#### **17.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES DE PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR**

**Artículo 153 .-**

En desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales
- Reforma interior en suelo urbano
- Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos
- Saneamiento de la población
- Apertura de espacios libres
- Cualquiera otra finalidad análoga

En particular, se establece un Plan Especial para el desarrollo de la travesía urbana (calzada y márgenes) de la Carretera Nacional-431 de Sevilla a Huelva.

**Artículo 154 .-**

Los Planes Especiales deberán incluir entre sus determinaciones además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas.

**Artículo 155 .-**

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y, aquella, será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que algunos de los documentos de éste sera innecesario por no guardar relación con la reforma.

### **17.1. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO, CONJUNTO RESIDENCIAL “EL PRADO”**

Son los así definidos en los Planos de Ordenación correspondientes y responden a la siguiente actuación:

- Conjunto Residencial “El Prado”.

#### **Artículo 155.1 Línea de edificación.**

La línea de edificación o fachada irá retranqueada de la alineación de calle (línea de cerramiento principal) a una distancia mínima de 3 ML, creando así una franja destinada a zona verde de dominio y uso privado.

La separación mínima a linderos será de 3 m, se permite mantener la alineación existente en planta baja para aquel lindero cuya separación sea menor de 3 m, quedando, en su caso, un pasillo que tendrá uso exclusivo de paso y mantenimiento del paramento y del lindero, no permitiéndose el almacenamiento de objetos y/o utensilios en el mismo, la apertura de huecos en este lindero vendrá condicionada a lo dictado en el artículo 67 de estas Normas.

#### **Artículo 155.2 Parcela mínima**

La parcela mínima a efectos de su edificación viene condicionada a la parcelación existente en la actualidad y que se refleja en los planos de ordenación. En caso de segregación la parcela mínima edificable sería de 300 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 155.3 Condiciones de usos**

Se admiten los siguientes usos:

1.- Como uso principal el uso residencial con las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar aislada, pareada y doblemente pareada.

2.- Como usos compatibles:

a) Los usos de Equipamientos con las siguientes categorías:

- Areas libres y zonas verdes
- Administrativo-oficinas en categoría b)

- Socio-cultural en categoría b)
  - Sanitario-asistencial en categoría b)
  - Centros docentes en todas sus categorías
- b) Aparcamiento-garaje en categoría a)

#### **Artículo 155.4 Altura máxima**

La altura máxima será de dos plantas o 7 m entre suelo y forjado de segunda planta, permitiendo torreón en tercera planta con una superficie construida máxima obtenida conforme al artículo 65 de estas Normas.

#### **Artículo 155.5 Condiciones de edificación**

##### 1.- Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo quedará supeditada a las siguientes limitaciones:

- La ocupación sobre rasante de la edificación se establece en el 50% de la superficie de la parcela.
  - La ocupación bajo rasante de la edificación se establece en el 100% de la superficie de la parcela.
- 2.- La edificabilidad máxima será la resultante de los parámetros de ocupación de parcela y altura de la edificación.

#### **Artículo 155.6 Construcciones auxiliares**

Se permite realizar construcción de edificación auxiliar entre la edificación y uno de los linderos (siempre que la distancia entre ambos no sea inferior a 3 m.), para uso de almacenaje y/o garaje con una altura máxima de una planta y respetando el retranqueo mínimo de 3 m a fachada.

#### **Artículo 155.7 Cerramientos exteriores**

En los cerramientos de parcela con vial se respetará lo dictado en los Estatutos de la Comunidad.

### **18.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS URBANAS CON USO INDUSTRIAL**

Son las que se definen en los Planos de Ordenación correspondiente.

**Artículo 156** .- Condiciones de uso

Se permiten todas las Industrias definidas en el apartado "Reglamentación de usos" de estas Normas Urbanísticas, debiendo ajustarse sus condiciones a las normativas de aplicación.

**Artículo 157** .- Cambio de uso

En el caso de que se produjese el cese de la actividad de la Industria en la Alcoyana Alimentaria S.A., se modificará el uso existente, que pasará a ser residencial conforme a las siguientes determinaciones:

- Uso residencial para vivienda unifamiliar.
- Densidad de viviendas: 40 viviendas/Hectárea.
- Edificabilidad máxima: 1,60 M2/suelo neto residencial.
- Alturas: 2 plantas más torreón definido conforme al art. 65.
- Ordenación: Actuación de Unidad de Ejecución por Estudio de Detalle.

**Artículo 158** .- Ocupación del Suelo. Altura máxima

Las industrias existentes podrán aumentar la ocupación del suelo hasta un máximo del 75 % del suelo destinado a este uso con edificaciones industriales y altura máxima de 7 metros.

Las industrias de nueva planta o en caso de obras de ampliación, podrán ocupar hasta un 75 % de la superficie del suelo, con una altura máxima de 7 metros la Tipología de la edificación podrá ser adosada; en caso de no adosarse, el retranqueo será de 7 metros.

**Artículo 159** .- Usos compatibles

Se consideran usos compatibles con el industrial asignado en las presentes Normas Subsidiarias los siguientes:

- a) Residencial en categoría c)
- b) Equipamientos en las categorías siguientes:
  - Administrativos-oficinas en categoría b)

**Artículo 160** .- Protección medio ambiente

Las industrias existentes deberán cumplir la Ley Medio-Ambiental en vigor de la Junta de Andalucía, debiendo disponer para ello de las medidas correctoras oportunas y estudios medio-ambientales en su caso.

El Ayuntamiento podrá incoar en caso de incumplimiento de esta Normativa el oportuno expediente de cierre.

**Artículo 161** .- Aparcamiento

Dentro del solar destinado a industrias de nueva planta o reformadas deberá reservar los espacios necesarios para carga y descarga que garantice la no utilización de espacios públicos, en la proporción establecida en el apartado "Reglamentación de Usos" de estas Normas.

**19.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL AREA DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL P.P.-1**  
**“SERVIALSA”**

Comprende el sector delimitado correspondiente, que ha sido ordenado por un Plan Parcial aprobado definitivamente y cuyas obras de urbanización están ejecutadas, por lo que ha sido incluido en la clasificación de suelo urbano.

**Artículo 162 .- Determinaciones y Edificabilidad**

Son de aplicación las Ordenanzas contenidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente.

## **20.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS URBANAS CON EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS**

### **Artículo 163 .- Condiciones de edificación**

Los proyectos de edificación y equipamientos de estas áreas deberán cumplir las normas específicas establecidas por los organismos competentes.

### **Artículo 164 .- Edificabilidad**

Se regula por el Tipo de ordenación de edificación adosada o aislada. Será adosada cuando el equipamiento esté emplazado en área que permita esta tipología edificatoria. Será aislada cuando el equipamiento esté emplazado en área que así lo permita. De comprender una manzana completa, en cualquier circunstancia, sólo se autoriza la edificación aislada.

Las construcciones deberán ajustarse a las características del entorno.

La edificabilidad, sin perjuicio de que no se pueda agotar en su totalidad, será de:

- a) Para equipamientos públicos:
  - Tipología adosada 3,00 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> sup. solar
  - Tipología aislada 2,00 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> sup. solar
- b) Para equipamientos privados:
  - Tipología adosada 2,00 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> sup. solar
  - Tipología aislada 1,00 m<sup>2</sup> constr./m<sup>2</sup> sup. solar

En los terrenos calificados para equipamientos en los que actualmente estén levantadas construcciones de uso autorizado, se permiten las obras de ampliación sin que se sobrepasen los límites de edificabilidad antes establecidos.

La altura máxima será de 3 plantas con 10 metros desde la rasante, tanto para equipamientos públicos como privados.

**Artículo 165** .- Condiciones de usos

1.- Los usos de Equipamientos se consideran principales estableciéndose los siguientes usos de acuerdo con el apartado de "Reglamentación de Usos":

- Zonas verdes y areas libres
- Administrativo-oficinas
- Centros Docentes
- Socio-Cultural
- Deportivo
- Comercial
- Religioso
- Sanitario-Asistencial
- Servicios Terciarios
- Servicios Urbanos

Los usos serán públicos o privados, salvo en las areas libres y zonas verdes que son de uso público. El dominio será público o privado, según se especifica en el plano de ordenación O-3 (Determinaciones en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y no urbanizable).

2.- Se permiten los siguientes Usos Complementarios:

- Uso Residencial en categoría c)
- Aparcamiento-Garajes en categoría b)

3- En el S.I.P.S. Comercial 10 "Locales comerciales Centro Comercial Santa Rosalía" se permitirá como compatible el uso residencial en categoría a) en planta superior, siempre que el cambio de uso afecte a la totalidad de la planta. En este caso se precisará estudio de detalle previo, para un número de viviendas máximo de 14 unidades, igual al de propiedades en las que actualmente se encuentra dividida la finca.



## B.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

## **21.- NORMAS DE ORDENACION EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

### **Artículo 166 .- Ambito de aplicación**

Se incluye en este tipo de suelo los terrenos a los que las Normas Subsidiarias declaran aptos, en principio, para ser urbanizados y que se encuentran a tales efectos grafiados en los Planos de Ordenación correspondientes.

### **Artículo 167 .-**

La superficie necesaria para la redacción de los Planes Parciales en las Areas Aptas para Urbanizar, se ajustarán a los sectores definidos gráficamente en los planos correspondientes.

### **Artículo 168 .- Desarrollo de este suelo**

El desarrollo de este suelo requerirá la previa aprobación de los correspondientes Planes Parciales. Su desarrollo se establece en el apartado 2.1) de las presentes Normas.

### **Artículo 169 .- Régimen jurídico transitorio**

En tanto no se apruebe el Plan Parcial para cada sector de este tipo de suelo, el régimen jurídico será similar al del suelo no urbanizable. En cualquier caso no se podrán autorizar más obras que las de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento.

### **Artículo 170 .- Condiciones del Régimen del Suelo**

Los propietarios de suelo apto para la urbanización cederán obligatoriamente y gratuitamente los terrenos que se destinan a Sistemas Locales para Equipamientos de: areas libres y jardines públicos, zonas deportivas, centros docentes, servicios de interés público y social(incluidas las dotaciones comerciales obligatorias), asi como los viales. Asimismo, cederán obligatoriamente y gratuitamente el suelo del 15 % del aprovechamiento urbanístico del sector; los terrenos cedidos entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, según se establece en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y se destinará a los fines previstos en el artículo 280. Igualmente deberán ceder obligatoriamente los sistemas generales incluidos en el sector en la cuantía y localización establecida en los Documentos de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

**Artículo 171 .- Cesiones: realización**

Los propietarios cederán en todo caso y como mínimo, el suelo dedicado a los sistemas locales y sistemas generales de equipamiento comunitario citados en el artículo anterior, en la cuantía que para cada uno se indica en la Documentación de la Revisión de las Normas Subsidiarias. En ningún caso se admitirá compensación económica sustitutoria de las cesiones de suelo de equipamientos. De forma que éstas, materializadas físicamente, nunca serán inferiores a las cuantías señaladas.

Todas las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios. Se hará constar en las escrituras y registros correspondientes, la obligación, por parte de los cedentes, de ejecutar las obras de urbanización precisas.

**Artículo 172 .- Condiciones de la Ejecución del Planeamiento, Deberes legales**

La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de éste entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Cesión efectiva de los terrenos destinados a dotaciones públicas para equipamientos.
- b) Cesión de los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establece la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y ejecutar las obras de urbanización.
- d) Solicitar las licencias de urbanización y edificación.
- e) Edificar los solares en el plazo establecido.

**Artículo 173 .- Adquisición de las facultades urbanísticas de la propiedad**

El cumplimiento de los deberes enumerados en el artículo anterior determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas de la propiedad siguientes:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados por el Planeamiento para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución real al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada.

- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluída con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

**Artículo 174 .- Aprovechamiento Tipo susceptible de apropiación**

El aprovechamiento Tipo susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos es el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento Tipo del área de reparto en que se encuentre.

**Artículo 175 .- Delimitación de Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo**

Cada uno de los sectores del suelo apto para la urbanización y los sistemas generales afectos a cada uno para su obtención, quedan incluidos en una misma área de reparto de cargas y beneficios, dada su ubicación en áreas geográficas de distinta localización y desarrollo previsible, con lo que resultan tantas áreas de reparto como sectores en que se ha dividido el suelo clasificado como apto para la urbanización.

Para cada área de reparto se define el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realiza en la forma que sigue y cuyo valor se detalla en el artículo posterior de estas Normas.

El Aprovechamiento Tipo de cada área de reparto se fija dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área. Asimismo se fija para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, los coeficientes de ponderación relativo entre dicho uso y tipología, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden valores superiores o inferiores se determinan en función de las circunstancias concretas del área de reparto.

## **22.- SUELO APTO PARA URBANIZAR CON USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 176 .- Determinaciones**

Las determinaciones específicas que han de contener los Planes Parciales de cada uno de los sectores establecidos en los Planos de Ordenación son:

- El uso residencial será en categoría de vivienda unifamiliar. Para el sector nº 1 “El Torrejón-Cortijuelo Alto” la tipología será pareada y para el sector nº 2 “La Panadera-Estacada del Cura” la tipología será aislada y pareada.
  - El equipamiento viene establecido en cada uno de los sectores.
  - La parcela mínima a afectar de solar edificable se establece en 200 metros cuadrados para la tipología de vivienda unifamiliar pareada y en 400 metros cuadrados para la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Condiciones de uso:
  - El uso principal será el residencial, en categoría de vivienda unifamiliar admitiéndose usos compatibles de Equipamientos siguientes:
    - Areas libres y zonas verdes
    - Comercial en categorías a), b) y c)
    - Administrativo-oficinas en categorías a) y b)
    - Centros Docentes en todas sus categorías
    - Socio-Cultural
    - Religioso
    - Deportivo
    - Sanitario-Asistencial en categorías a) y b)
    - Como Uso complementario el de Aparcamiento-Garajes en categoría a) y b)
  - Condiciones de edificación:
    - a) Tipología de vivienda unifamiliar pareada:
      - Altura máxima:

Dos plantas más torreón en tercera planta de superficie construida definida conforme al artículo 65 de estas Normas.

- Retranqueo mínimo a linderos:

5 metros a fachada y 3 metros a lindero lateral no adosado y a fondo.

b) Tipología de vivienda unifamiliar aislada:

- Altura máxima:

Dos plantas más torreón en tercera planta de superficie construida definida conforme al artículo 65 de estas Normas.

- Retranqueo mínimo a linderos:

5 metros a fachada y 3 metros a linderos laterales y fondo.

La altura máxima en ambos casos, en metros, será de 7 metros entre suelo y forjado de segunda planta. El torreón, en caso de existir, tendrá 2,70 metros de luz libre entre suelo y techo.

## **23.- PLANES PARCIALES**

### **Artículo 177 .- Determinaciones**

#### 1.- SECTOR EL TORREJON-CORTIJUELO ALTO

Superficie bruta .....	208.419 M2
Superficie neta.....	192.524 M2
Densidad .....	21,66 viviendas /HA
Aprovechamiento máximo .....	417 viviendas
Tipología edificación .....	Vivienda unifamiliar pareada
Edificabilidad máxima .....	120.210 M2/construidos

#### **CESIONES:**

##### a) Sistemas Locales:

Areas Libres .....	19.252 M2
Centros Docentes .....	7.506 M2
S.I.P.S. ....	7.506 M2

b) Sistema General Deportivo: 15.895 M2

c) Red viaria

d) Aprovechamiento urbanístico:

Terrenos en donde se localice el 15 % del Aprovechamiento Tipo

#### **CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:**

$$\frac{120.210}{192.524} = 0,6243897 \text{ M2/M2}$$

Coeficiente de ponderación = 1

#### 2.- SECTOR LA PANADERA-ESTACADA DEL CURA

Superficie bruta .....	134.000 M2
Superficie neta .....	120.840 M2
Densidad .....	16,63 viviendas /HA

Aprovechamiento máximo ..... 201 viviendas

- Tipologías de edificación : 1) Vivienda Unifamiliar Aislada  
 2) Vivienda Unifamiliar pareada (uso característico)

Edificabilidad máxima:

Vivienda Unifamiliar aislada 24.180 M2  
 Vivienda Unifamiliar pareada 40.135 M2

CESIONES:

a) Sistemas Locales:

Areas Libres ..... 12.084 M2  
 Centros Docentes ..... 5.000 M2  
 S.I.P.S. .... 3.618 M2

b) Sistemas Generales:

- Sistema General de Areas Libres 10.886 M2
- Sistema General de Comunicaciones 2.274 M2

c) Red viaria

d) Aprovechamientos urbanísticos:

Terrenos donde se localice el 15 % del Aprovechamiento Tipo

**CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:**

$$\frac{(24.180 \times 1,1) + (40.135 \times 1,00)}{120.840} = 0,5522426 \text{ M2/M2}$$

Coeficiente de Ponderación:

Vivienda Unifamiliar Aislada..... 1,1

Coeficiente de Ponderación Vivienda Unifamiliar Pareada ..... 1,0

B.3.- SUELO NO URBANIZABLE

## **24.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL**

### **Artículo 178 .- Definición**

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal de Gines que no posean la clasificación de suelo urbano o de suelo apto para la urbanización.

### **Artículo 179 .- Ambito de Aplicación**

Las Normas de este capítulo se aplican tanto a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, como a los sectores clasificados como suelo apto para la urbanización en tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Con la salvedad de que para estos últimos no se podrán autorizar más obras que las de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento.

### **Artículo 180 .- Definición de Nucleo de Población**

Se entiende por núcleo de población al conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes concentradas en un lugar del territorio destinado residencia.

En el caso en el que no se cumpla alguna de las tres condiciones que se establecen a continuación se dará lugar a la formación de núcleo de población. Estas condiciones son:

- a) Que la parcela mínima la cual se ubique la construcción tenga una superficie igual o superior a 10.000 M2.
- b) Que las edificaciones se separen un mínimo de 25 metros de cada uno de los linderos.
- c) Que no puede haber más de una parcela con infraestructura y accesos comunes.
- d) Las edificaciones no se podrán ubicar a menos de 100 metros de la delimitación del suelo urbano y del suelo apto para urbanizar.

### **Artículo 181 .- Construcciones de Vivienda familiar aislada**

La autorización de la vivienda familiar se ajustará a lo establecido en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 182** .- Construcciones e Instalaciones agrícolas

Las autorizaciones para edificaciones de tipo agropecuario se ajustarán a su legislación específica y en todo caso éstas se realizarán en función de las dimensiones y características de la explotación agrícola. Las edificaciones tendrán carácter de aisladas, no pudiéndose adosar a los linderos, debiéndose separar de estos un mínimo de 25 metros.

**Artículo 183** .- Construcciones de utilidad pública o interés social

Las autorizaciones para edificios de utilidad pública y social de propiedad privada requerirán:

- a) Que la parcela donde se pretenda ubicar tenga una superficie mínima de 10.000 M2.
- b) Que la tipología sea de aislada con una separación mínima a linderos de 25 metros.
- c) Eficabilidad máxima de 0,25 m2. construidos/m2 superficie suelo y altura máxima de dos plantas.

En particular, el área de "Polideportivo G. E. Fasa Renault" existente en el suelo no urbanizable grafiado en el plano de ordenación O-3, para las nuevas construcciones se aplicarán los requisitos de este artículo.

**Artículo 184** .- Protección del suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se distinguen los siguientes niveles de protección:

Protección especial de Yacimientos Arqueológicos

Los Yacimientos Arqueológicos existentes se registrarán por lo dispuesto en el artículo 195.

Los hallazgos casuales se registrarán por el artículo 192.

Protección General

- Carreteras
- Ramal de Aguas del Aljarafe, S.A.
- Caminos vecinales (cualquier modificación conllevará la instrucción de un expediente (deslinde, desafectación, cambio de trazado, etc)
- Banda de protección de 25 m de anchura comprendiendo terrenos entre: el límite del suelo urbano con el término de Castilleja de la Cuesta C/ -Romero Murube, coincidiendo con el Camino del Soldado hasta final C/ Manuel Font de Anta, continuando hasta entronque con final calle Enrique

Granados, en paralelo con zona de espacios libres Instituto El Majuelo y desde ahí en traza recta hasta conexión con el cruce de Castilleja de Guzmán con Camino de la Campana y entrada al Polideportivo Fasa-Renault. Así como desde el final del vial perimetral del sector “El Torrejón-Cortijuelo Alto” hasta el límite con el término municipal de Valencina de la Concepción.

- Banda de protección de 15 m. de anchura entre c/ Gonzalo Bilbao y Unidad de Ejecución nº 13 (Biedma) del suelo urbano.

#### Sin Protección

Resto de suelo no urbanizable grafiado, en los Planos de Ordenación.

#### **Artículo 185** .- Normas de protección

Se establecen unas áreas de protección de los elementos definidos anteriormente consistentes en una franja de protección de cada elemento en las que se prohíbe expresamente la edificación. Estas franjas tienen los siguientes anchos:

- Para las Carreteras los valores asignados en el Planos de Ordenación nº O6 (Red Viaria y Alineaciones)
- Para los Caminos, 20 metros, trazados desde su eje.
- Para el Ramal de Aguas de Aljarafesa, 15 metros, trazados desde su eje.

C) NORMAS DE PROTECCION MEDIO AMBIENTAL

**Artículo 186 .- Control de la Emisión de Ruidos**

Con el fin de garantizar la corrección de impacto sonoro producido por las actividades instaladas en el suelo urbano y suelo apto para urbanizar, se establecen las limitaciones siguientes a la emisión de ruidos a los niveles máximos, diferenciándose entre el medio exterior y el interior de las edificaciones:

## A) En el medio exterior

## - En zonas residenciales

Entre las 8 h. y 22 h..... 55 dBA

Entre las 22 h. y 8 h..... 45 dBA

## - En zonas comerciales y oficinas

Entre las 8 h. y 22 h. .... 65 dBA

Entre las 22 h. y 8 h. .... 55 dBA

## - En zonas industriales

Entre las 8 h. y 22 h. .... 70 dBA

Entre las 22 h. y 8 h. .... 55 dBA

## - En zonas escolares y sanitarias

Entre las 8 h. y 22 h. .... 45 dBA

Entre las 22 h. y 8 h. .... 35 dBA

## B) En el medio interior de las edificaciones

## - Residencial

Entre las 8 h. y 22 h. .... 45 dBA

Entre las 22 h. y 8 h. .... 35 dBA

## - Comercial y administrativo

Entre las 8 h. y 22 h..... 45 dBA

Entre las 22 h. y 8 h. .... 45 dBA

## - Escolar y sanitario

Entre las 8 h. y 22 h. .... 45 dBA

	Entre las 22 h. y 8 h. ....	35 dBA
-	Otro usos	
	Entre las 8 h. y 22 h. ....	50 dBA
	Entre las 22 h. y 8 h. ....	40 dBA

**Artículo 187** .- Vertidos

1) Los vertidos, tanto líquidos como sólidos, se atenderán a las siguientes Normativas:

- Real Decreto 484/1.995 de 7 de abril sobre Medidas de Regularización y control de vertidos del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.
- Ley 7/1.994 de 18 de mayo de Protección ambiental de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

En cualquier caso se atenderán a las siguientes condiciones:

- Todos los vertidos públicos o privados realizados a cauces públicos deberán tener la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse a la red de colectores municipales.
- No se permite el uso de fosas sépticas en suelo urbano y suelo apto para la urbanización. En suelo no urbanizable se admitirá su uso siempre que se den las suficientes garantías justificadas de no suponer riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas debiéndose aportar para ello los estudios hidrológicos e informes de los organismos competentes.

2) Vertido municipal

El Ayuntamiento de Gines, dado que en la actualidad se efectúa sin previa depuración el vertido de aguas municipales, junto con Aljarafe, Empresa Mancomunada de Municipios del Aljarafe responsable de las redes de evacuación, deberán asumir la realización de un Plan de Regularización de los vertidos que contemplen: las obras e instalaciones necesarias para la depuración, fases y plazos de realización del proyecto de obras, previsiones de explotación y seguimiento.

**Artículo 188** .- Residuos Sólidos

Será de aplicación la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Los residuos sólidos que constituyen las basuras domiciliarias o generales por las actividades comerciales o de servicios y los procedentes de la limpieza viaria se integrarán en la gestión que de los citados residuos realiza la Mancomunidad del Guadalquivir y los Alcores, por lo que la citada Mancomunidad deberá realizar un Plan de actuaciones que contenga las medidas oportunas.

Los residuos industriales fangos y lodos que no puedan ser recogidos por la citada Mancomunidad, dispondrán de recipientes apropiados y se efectuarán de acuerdo a la legislación vigente sobre residuos tóxicos y peligrosos.

**Artículo 189** .- Regulación de Actividades. Medidas preventivas y correctoras

Las actividades, comerciales o industriales, susceptibles de producir contaminación atmosférica o molestias, deberán de someterse a prevención ambiental previa al otorgamiento o concesión de la licencia de funcionamiento de la actividad, mediante el sometimiento a las medidas previstas en el artículo 8 de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

En las zonas industriales en contacto con las zonas residenciales o de equipamiento, solo se permite la implantación de actividades compatibles con estos usos y, en cualquier caso, se deberá someter, antes de la Licencia de Apertura, dichas actividades a lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/94 ó en el Reglamento de Actividades M.I.N.y P.

- Medidas Preventivas y Correctoras.

Conforme al Estudio de Impacto Ambiental aprobado, se establecen las siguientes medidas preventivas y correctoras con el objeto de evitar, disminuir o modificar los efectos de los impactos en el medio ambiente:

a) Medidas sobre la atmósfera

Durante las fases de construcción se debe realizar

- Control de Polvo.

Las medidas a tomar son: riegos y vigilancia del Transporte de áridos en camiones que deberán ir cubiertos con una capa de lona para la emisión de polvo.

- Control de Gases.

Es el impacto que producen la emisión de gases de combustión de vehículos y maquinarias.

Las medidas son: el cumplimiento de la Inspección Técnica de vehículos y la revisión periódica de vehículos y maquinaria.

b) Medidas sobre las Aguas.

Se refiere tanto a las aguas superficiales como a las subterráneas por las acciones de los vertidos de productos contaminantes durante la ejecución de las obras.

Las medidas consisten en la puesta a punto de vehículos y maquinarias, en particular de los cambios de aceite.

c) Medidas sobre el Suelo y Vegetación.

Son las medidas para evitar los impactos en la capa edáfica.

Las medidas son: no instalarse parques de maquinaria sobre el suelo clasificado como no urbanizable. Evitación de vertidos de elementos contaminantes en el suelo clasificado como no urbanizable. Prohibición de vertidos de escombros, áridos y otras cargas de las labores constructivas.

d) Medidas según la Clasificación de Suelo.

- Suelo Urbano.

En el uso industrial, la adecuación de instalaciones y equipos a la normativa vigente, en especial a: RAMINP, Ley 7/94 de Protección Ambiental, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, para la obtención de licencias y autorizaciones.

- Sistema General de Areas Libres.

Inclusión de especies autóctonas en detrimento de especies ornamentales y alóctonas.

- Sistema General de Comunicaciones.

Son las medidas respecto a la ejecución de los nuevos viales, que corresponden a la adopción de lo aplicable por la normativa en cumplimiento de la Ley 7/94 de Protección Ambiental.

e) Medidas de Carácter General.

- Exigencia de la obtención del dictámen de Calificación ambiental favorable emitido conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental respecto a la concesión de licencias o autorizaciones.

- En suelos de uso industrial, las industrias que efectúen vertidos que debido a caudal o poder contaminante no pueda ser tratado por la E.D.A.R., deberán efectuar el tratamiento de estos vertidos antes de su evacuación a la E.D.A.R. de forma que se ajuste poder contaminante y tratamiento posible de la estación depuradora.

- Para la correcta gestión de aguas residuales, se procederá a diseñar y efectuar una campaña de recogida de muestras en el sistema colector principal de aguas para evaluar la carga de contaminante y efluente de entrada y salida del Término municipal, de acuerdo con Aljarafesa.

- Estudio de la gestión de los residuos sólidos, junto a la Mancomunidad del Guadalquivir y Alcores, realizándose un estudio o plan de actuaciones y las medidas preventivas oportunas.

- Limitación de emisión de ruidos, conforme al artículo 186 para la corrección y conservación del medio ambiente sonoro.

- Redacción de Normativas municipales relativas a protección y conservación del medio ambiente referidas a:

- Control del medio ambiente acústico.
- Control de vertidos industriales.
- Control de vertidos urbanos.
- Medidas de depuración, corrección o limitación de actividades industriales.
- Control de actividades ganaderas.
- Plan de restauración de escombreras y espacios rurales afectados.

- Impedimento de ocupación de suelo clasificado como no urbanizable por escombros, áridos, residuos sólidos, desechos, etc. Asimismo elaboración de un Plan de gestión de estos residuos. Los espacios ocupados por escombreras y calificados de sistema general de áreas libres, podrán aceptar parte del material de vertido antes de la ejecución de las actividades, para ello se define la elaboración de un Plan de vertido y restauración correctivo.

En el plazo de un año a partir de la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se informará a la Delegación de Medio Ambiente sobre las actuaciones llevadas a cabo para eliminar los puntos de vertido incontrolados de escombros y la evacuación de dichos residuos a vertederos controlados.

f) Plan de Vigilancia Ambiental.

Tiene por objeto garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas preventivas y correctoras señaladas anteriormente y contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Se elaborará conforme al apartado 8 del citado Estudio de Impacto Ambiental.

B) NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLOGICO

---

---

**Artículo 190 .- Patrimonio Arqueológico**

De conformidad con el artículo 40 de la Ley 13/1.985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptible de ser estudiado con metodología arqueológica, hayan sido o no extraído y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

Será necesario la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas y de cualquier actuación de finalidad arqueológica.

**Artículo 191 .- Yacimientos Catalogados**

Son los Yacimientos Arqueológicos existentes inscritos en el Catalogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos:

1. Yacimiento “La Cerca del Pino” (referencia 724 del Catalogo Provincial denominado allí como “Hacienda de Marchalomar”).
2. “La Cerca del Pino” (referencia 725 del Catalogo Povincial denominado allí como “Las Tres Marías”).
3. “Las Botantas” (“El Cortijuelo”) (referencia 729 del Catalogo Provincial).
4. “Gines” (“Hacienda del Santo Angel”) (referencia 728 del Catalogo Provincial).

A los efectos de las normas de protección que se establecen, se señala que los tres primeros se encuentran situados en suelo clasificado como no urbanizable y el último ubicado en suelo urbano.

**Artículo 192 .- Hallazgos casuales de restos Arqueológicos**

La aparición de hallazgos casuales en cualquier punto del término municipal de Gines deberá ser notificada inmediatamente al Ayuntamiento, quien dara traslado a la Consejería de Cultura en el plazo de cinco días, o directamente a la Consejeria de Cultura.

El Alcalde o la Consejeria de Cultura podra ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por plazo máximo de un mes.

Dicha paralización no comportará derecho a indemnización ninguna. En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine.

**Artículo 193 .- Protección de Yacimiento Catalogado en Suelo Urbano**

Cualquier Licencia de realización de obras que afecte a la Hacienda del Santo Angel, area en que se establece el ámbito cautelar y que conlleve la ejecución de movimientos de tierras, será comunicada por el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura con un plazo mínimo de 15 días de antelación al inicio de los trabajos.

La Consejería de Cultura, con conocimiento del Ayuntamiento, podrá disponer en el anterior plazo, la realización de las protecciones arqueológicas previas que se consideren necesarias.

El control de las obras se hará por parte de Arqueólogo autorizado, que actuará siguiendo las directrices del Ayuntamiento y de la Consejería de Cultura.

**Artículo 194 .-Protección del Patrimonio Arqueológico de posible aparición en Suelo Apto para Urbanizar**

Se regirá el procedimiento conforme al artículo 192 que regula la aparición de Yacimientos Arqueológicos en hallazgos casuales.

**Artículo 195 .- Protección de Yacimientos Arqueológicos en Suelo no Urbanizable**

En los suelos en que existen Yacimientos Arqueológicos Catalogados, se establece un área de protección que está delimitada en un radio de 150 m., tomando como centro el punto señalado en coordenadas UTM de la correspondiente ficha del Catalogo Provincial, en la que queda prohibida toda operación que implique alteración del medio.

La edificación en ese área queda expresamente prohibida. La concesión de Licencia para actividades que impliquen alteración del medio serán tramitadas ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Urbanismo que recabará informes de la Consejería de Cultura.

E) ORDENANZAS DE CATALOGACION

---

**Artículo 196 .- Definición**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto controlar cualquier acto de edificación o demolición en las edificaciones comprendidas en el “Catalogo de Bienes Protegidos de Gines”.

Estas Ordenanzas se estructuran según el grado de catalogación en:

- Grupo Primero
- Grupo Segundo

**GRUPO PRIMERO: CONSERVACION DE EDIFICIOS****Artículo 197 .- Ambito de Aplicación**

Serán vigentes estos artículos para aquellos elementos catalogados como Grado Primero en la Documentación del “Catalogo de Bienes Protegidos de Gines”. Son aquellas edificaciones y elementos por cuyas características históricas-artísticas se consideran que deben mantener su estado original y, en consecuencia la puesta en práctica de las medidas para prolongar su vida sin alterar sus características principales.

**Artículo 198 .- Demoliciones**

Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total o parcial bajo ningún concepto en estas edificaciones.

**Artículo 199 .- Obras de Reforma para la Reutilización**

Se define así a las actuaciones que conllevan a una nueva utilización del edificio, permitiendo adaptarlo adecuadamente a nuevos programas de necesidades sin alterar los valores históricos y arquitectónicos de edificio.

La reutilización permitirá obras que puedan suponer una alteración en las estructuras organizativas del edificio aunque no deberán afectar o modificar su tipología arquitectónica. Tales obras son: reformas de distribución, reparación de la estructura resistente de la construcción, tipos constructivos, instalaciones, carpinterías, etc. siempre que no modifiquen los alzados, morfología de plantas, cubiertas del edificio.

Se podrán realizar reformas de distribución, estructura, tipos constructivos, etc, siempre que no modifiquen la estructura y organización fundamental del edificio, ni los alzados, plantas o cubiertas, cuya finalidad sea la reutilización del edificio.

#### **Artículo 200** .- Obras de Restauración y Conservación

Son aquellas actuaciones constructivas tendentes a recuperar las características arquitectónicas del elemento.

Podrán y deberán realizarse, cuando sean necesarias, obras de: restauración, adecentamiento, consolidación y mejora de instalaciones, no pudiendo éstas modificar o alterar en absoluto la estructura de alzados, secciones o plantas de la edificación. Estas obras tienen por finalidad recuperar las características arquitectónicas del bien protegido.

#### **Artículo 201** .- Ampliaciones

Quedan expresamente prohibidas las ampliaciones de cualquier tipo de las edificaciones catalogadas.

#### **Artículo 202** .- Usos distintos a los actuales

Se autorizan usos diferentes a los actuales, siempre que estos no supongan alguna de las modificaciones prohibidas en los artículos anteriores, así como el abandono total o parcial de ésta.

#### **Artículo 203** .- Control Municipal

El Ayuntamiento de Gines velará especialmente por el cumplimiento de los artículos anteriores, haciéndolos así cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas.

### **GRUPO SEGUNDO: PROTECCION AMBIENTAL**

#### **Artículo 204** .- Ambito de aplicación

Son aquellas edificaciones de carácter residencial y valor tipológico-ambiental que han contribuido a determinar la morfología urbana y paisajística de Gines.

Serán vigentes estos artículos para aquellos elementos catalogados como de GRADO SEGUNDO en la documentación del "Catálogo de Bienes Protegidos de Gines".

Aparte de las obras y actuaciones permitidas para las edificaciones y elementos del grado de catalogación I, se permitirán las siguientes obras:

#### **Artículo 205** .- Demoliciones parciales

Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total.

Se permite la demolición parcial, siempre que no afecte a los volúmenes ni a las fachadas ni altere la fisonomía de las cubiertas.

#### **Artículo 206** .- Renovación por reformas

Son operaciones de renovación por las que se podrán realizar reformas parciales de distribución, estructura, tipos constructivos... etc., siempre que no modifiquen en absoluto los alzados.

#### **Artículo 207** .- Renovación por ampliaciones

Son operaciones de renovación por las que se podría realizar ampliaciones horizontales de edificación en las parcelas correspondientes a las edificaciones catalogadas siempre que no alteren la estructura fundamental de las existentes. Queda expresamente prohibida la ampliación en altura de los edificios catalogados. Asimismo quedan prohibidos las ampliaciones por delante de las construcciones catalogadas que supongan modificación de las alineaciones existentes.

Las actuaciones definidas en los artículos anteriores respetarán las características predominantes siguientes: alineaciones, tipología existente, tratamiento de cubiertas, número de plantas y alturas de cornisas, materiales y cromatismo, vuelos y detalles de fachadas, relación huecos-macizos y ritmos de huecos, tratamiento de planta baja.

#### **Artículo 208** .-Control Municipal

El Ayuntamiento de Gines velará específicamente por cumplimiento de los artículos anteriores, haciéndose cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas.

**Artículo 209 .- Usos distintos a los actuales**

Se autorizarán usos diferentes a los actuales, siempre que estos no supongan alguna de las modificaciones prohibidas en los artículos anteriores, así como el abandono total o parcial de esta.

Gines, Septiembre de 2.010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Fdo: SERGIO CORNEJO ORTIZ