



Ayuntamiento de  
**Alcalá de Guadaíra**

# **TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU. 94**

Actualizado a 15 / **Octubre 2018** con las MP PGOU aprobadas definitivamente hasta la fecha

## PROCEDENCIA DEL TEXTO REFUNDIDO

⇒ El **Planeamiento General** vigente, cuyas Normas Urbanísticas se refunden en el presente documento, en el municipio de Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU 94)**, cuya Revisión Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.
- Documento de **Adaptación Parcial** del planeamiento vigente en el municipio a las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, documento que fue aprobado por la Corporación municipal en Pleno en sesión celebrada el día 16 de julio de 2009. Con motivo de la aprobación del documento de la Adaptación se vieron modificados los siguientes artículos: **Artículos 1, 5, 7, 12, 13, 15, 16, 20, 24, 27, 39, 46, 55, 65, 66, 67, 68, 75, 79, 81, 84, 84, 87, 106, 107, 110, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 153, 153bis, 155, 157, 179, 179bis, 180bis, 180, 183, 186, 188, 189, 191bis, 206, 291, 292, 295, 305, 338, 343, 350, 374, 384, 393, 405, 415, 427, 433, 436, 438, 440.**

⇒ Las **Modificaciones Puntuales del PGOU**, que han conllevado modificaciones del articulado, incorporadas en el presente documento son las siguientes:

- **Modificación Puntual** del texto articulado del PGOU de Alcalá de Guadaíra en determinados aspectos de los títulos VIII y X de las Normas Urbanísticas del mismo. (Expte **23P / 98**) aprobada definitivamente el 21/01/1999. **Artículos 226, 371, 391, 401, 410.**
- **Modificación Puntual** del Título V de las Normas Urbanísticas "Régimen del Suelo No Urbanizable" aprobada definitivamente por la COPTU el 21/7/2.000. (Expte **3P / 97**). **Artículos del 84 al 142.**
- **Modificación Puntual** del **Artículo 434** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 06/04/2001. EXPTE **26P/2000**.
- **Modificación Puntual** del articulado de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Aprobada definitivamente el 20/05/2004 (Expte **25-P/02**): **Artículo 49**. Vallado de obras; **Artículo 167**. Pavimentación; **Artículo 216**. Superficie edificada por planta; **Artículo 224**. Medición de la altura en unidades métricas; **Artículo 227**. Construcciones por encima de la altura; **Artículo 232**. Chaffanes; **Artículo 243**. Dimensiones de los patios de luces cerrados; **Artículo 267**. Plaza de aparcamiento; **Artículo 276**. Medianerías; **Artículo 279**. Cornisas y aleros; **Artículo 280**. Salientes; **Artículo 281**. Vuelos; **Artículo 298**. Altura de techos; **Artículo 308**. Categorías; **Artículo 322**. Definición y clases; **Artículo 345**. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos; **Artículo 349**. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos; **Artículo 352**. Dimensiones características del viario; **Artículo 355**. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre; **Artículo 366**. Condiciones estéticas de fachadas; **Artículo 369**. Usos compatibles; **Artículo 373**. Altura de la edificación; **Artículo 374**. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento; **Artículo 376**. Solares de más de mil (1.000) metros cuadrados de superficie. **Artículo 380**. Usos compatibles; **Artículo 383**. Altura de la edificación; **Artículo 391**. Posición de la edificación; **Artículo 410**. Usos compatibles; **Artículo 412**. Posición del edificio respecto a la alineación exterior; **Artículo 418**. Condiciones de los minipolígonos industriales; **Artículo 423**. Usos compatibles.
- **Corrección del error** material a la Modificación puntual del Articulado del PGOU, relativo al **artículo 308**. Expte 1/2005-URCE, aprobado el 17/02/2005.
- **Modificación Puntual** de los **Artículos 433 y 434** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 17/05/2005. EXPTE **11P/ 2004**.
- **Modificación Puntual** del **Artículo 373** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20/09/2007. EXPTE **1/2007-URMP**.
- **Corrección del error** material a la Modificación puntual del Articulado del PGOU, relativo al **artículo 373**. Expte 2/2007-URCE, aprobado el 28/09/2007.
- **Modificación Puntual** del articulado de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra. Aprobada definitivamente el 17/07/2008 (Expte **3/2007-URMP**): **Artículos 42, 46, 199, 202, 216, 243, 244, 267, 268, 297, 376, 391.**



- **Modificación Puntual del Artículo 366** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá de Guadaíra, aprobada mediante acuerdo plenario de 20/01/2011 EXPTE **1/2010 URMP**
- **Modificación Puntual del articulado de las Normas del PGOU** vigente, en lo referente a los **artículos 37, 39, 42, 43, 44, 46,76, 108,112, 113, 116, 118, 120, 123, 128, 129,195, 196, 216, 332, 345, 346, 364, 373, 383, 391, 394, 410, 412, 419, 446** de las Normas Urbanísticas, habiéndose adoptado con fecha 21/12/2012 acuerdo de aprobación definitiva de la misma, constando la correspondiente publicación en el BOP nº 84 de fecha 13 / 04 / 2013.
- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTICULO 446** DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU, aprobado definitivamente el 14 / 06/ 2013.
- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU EN ZONA "CAMPO DE LOS PINOS"** que modifica el **artículo 431.7** (EXPTE. 1395/2014-URMP).- APROBACIÓN DEFINITIVA Pleno 18/09/2014
- **Modificación Puntual del PGOU referida al artículo 403.3** de las Normas Urbanísticas aprobada definitivamente, en la sesión plenaria celebrada con carácter ordinario el día 19 de febrero de 2015 Publicación BOP nº 82 de 11-04-15 la, (Expte. 5897/2014-URMP).
- **Modificación puntual del PGOU relativa al artículo 284 y 285** de las Normas Urbanísticas (cerramientos en edificación abierta o aislada): Aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 16 de junio de 2016, Expte. 6491/2015.
- **Modificación puntual del PGOU relativa al artículo 310, 369, 380, 388, 401, 409, 410 y 423 y otros .** Aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el día 7 de octubre de 2016, Expte. 6527/2014.
- **Modificación puntual del PGOU relativa al artículo 327.** Aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter extraordinario el día 20 de julio de 2017, Expte. 7864/2017.
- 
- **Modificación Puntual del articulado relativa a los artículos 12. 24. 25. 26, 27, 29. 38. 39. 42. 44. O 46. 48. 55. 57. 154. 166. 171. 185. 187. 191. 195. 196: 199. 214. 216. 227. 230. 231. 239. 243. 249. 254. 260. 265. 268. 270. 276. 281. 283. 284. 308. 309. 310. 311. 316. 321. 324. 327 . 328. 331. 340. 352. 353. 369. 373: 380. 388. 391. 395. 401. 410. 412. 414. 416: 420. 423: 432.** Aprobación definitiva en el pleno 19/07/2018 , pendiente de publicación. (Expediente **4066/2016**. [CSV: AGDRJLKGR6JHHXLAMCHN4QYS2](#))
- Se encuentra en redacción en el expediente n.º 3261/2018 URMP relativa a la Modificación puntual del Anexo al Título V que contiene la modificación de determinados artículos correspondientes a la Ordenación Estructural de las Normas del PGOU: artículos 96, artículo 97, 103, 104, Artículo 110, Artículo 111, Artículo 112, Artículo 113, Artículo 118, Artículo 120, Artículo 132. Artículo 133, 134, Artículo 135.

En este sentido y en el seno del expediente referido , actualmente en tramitación, con fecha 15 de marzo de 2018 se acuerda la suspensión por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas referidas a la implantación de instalaciones de energía solar en las zonas del suelo no urbanizable señaladas en el plano incorporado al expediente elaborado por la arquitecta municipal, que consta en el citado expediente 3291/2018, debidamente diligenciado con el código seguro de verificación CSV: AZ6K2APMGD6Y264HJKMTPWZL3, validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

## TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

---

### CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.....	1
Artículo 2. Organos actuantes.....	2
Artículo 3. Efectos.....	3
Artículo 4. Vigencia.....	3
Artículo 5. Innovaciones.....	3
Artículo 6. Revisión.....	4

### CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación.....	4
Artículo 8. Interpretación del Plan.....	4

### CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

Artículo 9. Consulta directa.....	4
Artículo 10. Consultas técnicas.....	5
Artículo 11. Informes urbanísticos.....	5

## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

---

### CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION

SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO	
Artículo 12. Planes de Sectorización.....	5
Artículo 13. Planes Parciales.....	6
Artículo 14. Planes especiales.....	6
SECCION 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA	
Artículo 15. Estudios de Detalle.....	7
Artículo 16. Catálogos complementarios del planeamiento.....	8
Artículo 17. Ordenanzas especiales.....	8

### CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 18. Delimitación de Unidades de Ejecución.....	8
Artículo 19. Sistemas de actuación.....	9
Artículo 20. Sistema de compensación.....	9
Artículo 21. Sistema de cooperación.....	9
Artículo 22. Sistema de Expropiación.....	9
Artículo 23. Reparcelación.....	10
Artículo 24. Parcelación urbanística.....	10

### CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION

SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION	
Artículo 25. Definición, clases y características generales.....	10
Artículo 26. Contenido de los Proyectos de Urbanización.....	11
Artículo 27. Aprobación.....	11
SECCION 2ª: PROYECTOS DE EDIFICACION	
Artículo 28. Clases de obras de edificación.....	12
Artículo 29. Obras en los edificios existentes.....	12
Artículo 30. Obras de demolición.....	13
Artículo 31. Obras de nueva planta.....	13
Artículo 32. Condiciones de los proyectos de edificación de obra mayor.....	13
SECCION 3ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.	
Artículo 33. Definición y clases.....	14
Artículo 34. Condiciones de los proyectos.....	14

SECCION 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	
Artículo 35. Definición y clases.....	15
Artículo 36. Condiciones de los proyectos de actividades o instalaciones.....	15

#### **CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION.**

SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS	
Artículo 37. Actividades sujetas a licencias.....	15
Artículo 38. Obligaciones de los solicitantes.....	16
Artículo 39. Procedimiento para la obtención de licencia.....	16
Artículo 40. Licencias de parcelación.....	17
Artículo 41. Licencias de obras de urbanización.....	17
Artículo 42. Licencias de obras de edificación de obra mayor.....	18
Artículo 43. Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	18
Artículo 44. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.....	19
Artículo 45. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.....	19
Artículo 46. Licencias de ocupación y funcionamiento.....	19
Artículo 47. Licencias de obra menor.....	19

SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS	
Artículo 48. Actuaciones previas.....	19
Artículo 49. Vallado de obras.....	20
Artículo 50. Construcciones provisionales de obra.....	20
Artículo 51. Acopio de escombros y materiales.....	20
Artículo 52. Andamios y maquinaria auxiliar.....	20
Artículo 53. Inspección de la ejecución de las obras.....	20
Artículo 54. Conclusión de las obras o instalaciones.....	20
Artículo 55. Recepción de las obras de urbanización.....	21

SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.	
Artículo 56. Deberes de conservación.....	21
Artículo 57. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.....	22
Artículo 58. Contenido del deber de conservación de solares.....	22
Artículo 59. Contenido del deber de conservación de edificaciones.....	22
Artículo 60. Ordenes de ejecución para la conservación.....	23

SECCION 4ª: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.	
Artículo 61. Procedencia de la declaración.....	23
Artículo 62. Daños no reparables.....	23
Artículo 63. Obras de reparación.....	23
Artículo 64. Declaración de ruina.....	24

### **TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

---

#### **CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO**

Artículo 65. Clasificación del suelo (OE).....	25
Artículo 66. Suelo de sistemas generales (OE).....	25
Artículo 67. División del suelo en razón de su calificación urbanística.....	26
Artículo 68. División del suelo en razón de su ordenación detallada (OE).....	26
Artículo 69. División del suelo en razón de la gestión urbanística.....	26

#### **CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

Artículo 70. Determinación del aprovechamiento urbanístico.....	22
Artículo 71. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.....	22
Artículo 72. Regulación detallada del uso del suelo.....	27
Artículo 73. Utilización pública de los terrenos.....	27
Artículo 74. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.....	27

---

## **TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

---

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO**

Artículo 75. Definición y delimitación (OE).....	28
Artículo 76. Regulación de los sistemas generales.....	29
Artículo 77. Titularidad y régimen urbanístico.....	29
Artículo 78. Procedimientos de obtención de los sistemas generales.....	29
Artículo 79. Obtención de sistemas generales por cesión.....	29
Artículo 80. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales.....	30
Artículo 81. Obtención por expropiación forzosa.....	30

### **CAPITULO 2. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Artículo 82. Programación.....	30
Artículo 83. Determinaciones particulares.....	30

## **TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

---

### **CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO**

Artículo 84. Definición (OE).....	32
Artículo 85. División y delimitación del suelo no urbanizable (OE).....	32
Artículo 86. Parcelaciones rústicas.....	32
Artículo 87. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.....	32
Artículo 88. Núcleo de población.....	33

### **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION**

Artículo 89. Vías férreas.....	33
Artículo 90. Carreteras, caminos y sendas.....	34
Artículo 91. Vías pecuarias.....	35
Artículo 92. Energía eléctrica, alta tensión.....	35
Artículo 93. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.....	35
Artículo 94. Gasoductos.....	36
Artículo 95. Protección de los cauces, riberas y márgenes.....	36
Artículo 96. Protección de las aguas subterráneas.....	37
Artículo 97. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos.....	37
Artículo 98. Protección de la vegetación.....	37
Artículo 99. Protección de la fauna.....	37
Artículo 100. Protección del suelo.....	37
Artículo 101. Protección del paisaje.....	37
Artículo 102. Protección atmosférica.....	38
Artículo 103. Medidas de prevención y calidad ambiental.....	38
Artículo 104. Usos y actividades sometidos a las medidas de prevención y calidad ambiental.....	38

### **CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.**

#### **SECCION PRIMERA: REGIMEN URBANISTICO.**

Artículo 105. Régimen urbanístico.....	39
Artículo 106. Clases de usos.....	39
Artículo 107. Edificaciones permitidas.....	40
Artículo 108. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.....	40
Artículo 109. Condiciones estéticas.....	41
Artículo 110. Tabla de regulación de usos y actividades.....	41

#### **SECCION SEGUNDA. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS**

Artículo 111. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos: condiciones específicas de protección.....	43
Artículo 112. Enumeración y definición de actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.....	43
Artículo 113. Condiciones para las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.....	44

<b>SECCION TERCERA. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.</b>	
Artículo 114. Actividades extractivas: condiciones específicas de protección.....	44
Artículo 115. Enumeración y definición de las actividades extractivas. ....	44
Artículo 116. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.....	45

<b>SECCION CUARTA.- INFRAESTRUCTURAS.</b>	
Artículo 117. Infraestructuras: Condiciones específicas de protección.....	45
Artículo 118. Definición y enumeración de las actuaciones de carácter infraestructural.....	45
Artículo 119. Vertederos.....	46
Artículo 120. Condiciones de la edificación vinculada a las actuaciones de carácter infraestructural.....	46

<b>SECCION QUINTA.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES, ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS, Y OTRAS ACTIVIDADES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERÉS SOCIAL.</b>	
Artículo 121. Actividades Industriales: Condiciones especiales de protección.....	47
Artículo 122. Enumeración y definición de los usos y edificaciones industriales.....	47
Artículo 123. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.....	47
Artículo 124. Actividades turísticas y recreativas: condiciones especiales de protección.....	48
Artículo 125. Enumeración y definición de las actuaciones turísticas-recreativas.....	48
Artículo 126. Construcciones públicas singulares.....	49
Artículo 127. Otras instalaciones.....	49
Artículo 128. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo. ....	49
Artículo 129. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.....	49

<b>SECCION SEXTA.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.</b>	
Artículo 130. Enumeración y definición de las construcciones residenciales aisladas.....	50
Artículo 131. Condiciones de edificación de las construcciones residenciales aisladas.....	50

#### **CAPITULO 4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

Artículo 132. Régimen del suelo no urbanizable común.....	50
Artículo 133. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Ambiental. (OE).....	51
Artículo 134. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Forestal Recreativo.(OE).....	52
Artículo 135. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Agrario (OE).....	53
Artículo 136. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Paisajístico. (OE).....	54

#### **CAPITULO 5.- PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 137. Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas.....	54
Artículo 138. Plan Especial de Mejora del Medio Rural.....	55
Artículo 139. Plan Especial Integral del Río Guadaira.....	56
Artículo 140. Plan Especial de El Palmetillo.....	57
Artículo 141. Plan Especial de Las Majadillas.....	57
Artículo 142. Plan Especial de Mejora de las Vías Pecuarias.....	57

#### **ANEXO TITULO V. NORMATIVA TRANSITORIA SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO NUCLEOS AISLADOS EXISTENTES**

1. Características, delimitación y parcelación.....	58
2. Edificación y usos.....	58
3. Servicios e infraestructuras.....	58

### **TITULO VI. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

---

#### **CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS**

Artículo 143. Definición, categorías y delimitación (OE).....	59
---	----

#### **CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Artículo 145. Derechos y obligaciones de los propietarios.....	59
Artículo 146. Ambito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización.....	60
Artículo 147. Fichas de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.....	61

### **CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

#### **SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 148. Definición del suelo urbanizable sectorizado.....	64
Artículo 149. Revisión del programa.....	64
Artículo 150. Régimen Urbanístico.....	64
Artículo 151. Obligaciones y cargas de los propietarios.....	64
Artículo 152. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.....	65
Artículo 153. Aprovechamiento en cada sector.....	65
Artículo 153.bis Usos densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbanizable Sectorizado.....	65
Artículo 154. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.....	66
Artículo 155. Requisitos para poder edificar.....	66
Artículo 156. Plazos de ejecución del planeamiento.....	67

#### **SECCION 2ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**

Artículo 157. Contenido de los Planes Parciales.....	67
Artículo 158. Memoria del Plan Parcial.....	67
Artículo 159. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.....	68
Artículo 160. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.....	68
Artículo 161. Conformidad de las compañías suministradoras.....	68
Artículo 162. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.....	68

#### **SECCION 3ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION**

Artículo 163. Criterios de ordenación.....	68
Artículo 164. Condiciones de la edificación.....	69
Artículo 165. Condiciones de uso.....	69

#### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACION**

Artículo 166. Pavimentación.....	69
Artículo 167. Señales verticales.....	70
Artículo 168. Mobiliario urbano.....	71
Artículo 169. Ajardinamiento de las vías.....	71
Artículo 170. Abastecimiento de agua potable.....	71
Artículo 171. Red de riego e hidrantes contra incendios.....	72
Artículo 172. Red de saneamiento.....	72
Artículo 173. Condiciones de los vertidos.....	73
Artículo 174. Red de distribución eléctrica.....	73
Artículo 175. Alumbrado.....	74
Artículo 176. Areas ajardinadas y parques.....	75
Artículo 177. Red telefónica.....	75

#### **SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. FICHAS SECTORES**

Artículo 178. Alcance de las determinaciones particulares.....	76
Artículo 178 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable sectorizado.....	77

### **CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

#### **SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 179. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.....	82
---	----

#### **SECCION 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DESARROLLO SUELO URBANIZABLE ORDENADO: FICHAS DE SECTORES**

Artículo 179 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable ordenado.....	83
Artículo 180. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado y ordenado.....	94

## **TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

---

### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 181. Definición y delimitación.....	96
Artículo 182. Régimen urbanístico.....	96
Artículo 183. Facultades y derechos de los propietarios.....	96



Artículo 184. Deberes y cargas de los propietarios.....	97
Artículo 185. Régimen de las Unidades de Ejecución.....	97
Artículo 186. Condiciones generales previas para la edificación.....	97
Artículo 187. Edificación previa a la condición de solar.....	98

## **CAPITULO 2. GESTION DE SUELO URBANO**

Artículo 188. Determinaciones de gestión en las Areas con Planeamiento Aprobado.....	99
Artículo 188 bis. Delimitación de Unidades de Ejecución continuas.....	99
Artículo 189. Delimitación de Unidades de Ejecución discontinuas.....	99
Artículo 190. Aprovechamiento medio del suelo urbano.....	99
Artículo 191.bis Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano (OE).....	102

## **CAPITULO 3. REGIMEN DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**

Artículo 192. Contenido.....	107
Artículo 193. Desarrollo de las Areas con Planeamiento Aprobado.....	107
Artículo 194. Modificación de las Areas con Planeamiento Aprobado.....	107

## **CAPITULO 4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

Artículo 195. Definición y adecuación al planeamiento.....	107
Artículo 196. Obras en edificaciones fuera de ordenación.....	108

# **TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

---

## **CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 197. Definición.....	109
Artículo 198. Clases de condiciones.....	109

### **SECCION 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS**

Artículo 199. Parcela.....	109
Artículo 200. Superficie de parcela.....	109

Artículo 201. Parcela mínima.....	109
Artículo 202. Segregación de parcelas parcialmente edificadas.....	109
Artículo 203. Linderos.....	110
Artículo 204. Alineaciones.....	110
Artículo 205. Rasantes.....	110
Artículo 206. Solar.....	110

### **SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION**

Artículo 207. Referencias de la edificación.....	111
Artículo 208. Posición de la edificación respecto a la alineación.....	111
Artículo 209. Retranqueo.....	111
Artículo 210. Tipologías edificatorias.....	111

### **SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA**

Artículo 211. Superficie ocupable.....	112
Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.....	112
Artículo 213. Coeficiente de ocupación.....	112
Artículo 214. Superficie libre de parcela.....	112
Artículo 215. Fondo edificable.....	112

### **SECCION 4ª: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

Artículo 216. Superficie edificada por planta.....	112
Artículo 217. Superficie edificada total.....	113
Artículo 218. Superficie útil.....	113
Artículo 219. Superficie edificable.....	113
Artículo 220. Coeficiente de edificabilidad.....	113

## CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 221. Aplicación.....	113
Artículo 222. Sólido capaz.....	113
Artículo 223. Altura de la edificación.....	113
Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas.....	114
Artículo 225. Medición de la altura en número de plantas.....	114
Artículo 226. Altura máxima y mínima.....	114
Artículo 227. Construcciones por encima de la altura.....	114
Artículo 228. Altura de piso y altura libre.....	115
Artículo 229. Regulación de las plantas de una edificación.....	115
Artículo 230. Regulación de los entrantes en fachada.....	115
Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.....	116
Artículo 232. Chaflanes.....	116

## CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS

Artículo 233. Definición y aplicación.....	116
--	-----

### SECCION 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 234. Calidad de las construcciones.....	117
Artículo 235. Aislamiento térmico.....	117
Artículo 236. Aislamiento acústico.....	117
Artículo 237. Barreras antihumedad.....	117

### SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Artículo 238. Pieza habitable.....	117
Artículo 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	117
Artículo 240. Condiciones de iluminación y ventilación.....	118

### SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 241. Patios de luces.....	118
Artículo 242. Dimensiones de los patios de luces abiertos.....	118
Artículo 243. Dimensiones de los patios de luces cerrados.....	118
Artículo 244. Cubrición de patios.....	119

### SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 245. Dotación de agua.....	119
Artículo 246. Red de saneamiento.....	120
Artículo 247. Dotación de energía eléctrica.....	120
Artículo 248. Evacuación de humos.....	120
Artículo 249. Evacuación de residuos sólidos.....	120
Artículo 250. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.....	120
Artículo 251. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.....	121
Artículo 252. Servicios Postales.....	121
Artículo 253. Aparatos elevadores.....	121

### SECCION 5ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 254. Protección contra incendios.....	121
Artículo 255. Protección contra el rayo.....	122
Artículo 256. Protección en antepechos y barandillas.....	122
Artículo 257. Puesta a tierra.....	122
Artículo 258. Accesos a las edificaciones.....	122
Artículo 259. Señalización de edificios.....	122
Artículo 260. Puerta de acceso.....	122
Artículo 261. Circulación interior.....	122
Artículo 262. Escaleras.....	123
Artículo 263. Rampas.....	123
Artículo 264. Supresión de barreras arquitectónicas.....	123

### SECCION 6ª:CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 265. Dotación de aparcamiento.....	123
Artículo 266. Soluciones para la dotación de aparcamiento.....	123
Artículo 267. Plaza de aparcamiento.....	123
Artículo 268. Accesos a los garajes.....	124
Artículo 269. Altura libre de piso.....	124

Artículo 270. Condiciones constructivas.....	125
Artículo 271. Aparcamiento en los espacios libres privados.....	125

#### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

Artículo 272. Definición.....	125
Artículo 273. Aplicación.....	125
Artículo 274. Salvaguarda de la estética urbana.....	125
Artículo 275. Fachadas.....	125
Artículo 276. Medianerías.....	126
Artículo 277. Modificación de las fachadas.....	126
Artículo 278. Instalaciones en fachadas.....	126
Artículo 279. Cubiertas.....	126
Artículo 280. Salientes.....	126
Artículo 281. Vuelos.....	127
Artículo 282. Toldos y marquesinas.....	127
Artículo 283. Anuncios.....	127
Artículo 284. Cerramientos de solares y terrenos.....	128
Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada.....	128
Artículo 286. Cerramientos provisionales en locales comerciales.....	128
Artículo 287. Tratamiento de los espacios libres.....	128

### **TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

---

#### **CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES**

Artículo 288. Definición.....	129
Artículo 289. Aplicación.....	129
Artículo 290. Clases de usos.....	129
Artículo 291. Usos globales y pormenorizados.....	129
Artículo 292. Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	130
Artículo 293. Usos existentes y propuestos.....	131
Artículo 294. Usos públicos y privados.....	131

#### **CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**

Artículo 295. Definición y clases.....	131
Artículo 296. Vivienda y apartamento.....	131

##### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA**

Artículo 297. Programa de la vivienda.....	132
Artículo 298. Altura de techos.....	132
Artículo 299. Accesibilidad a las viviendas.....	132
Artículo 300. Dimensiones de los huecos de paso.....	132
Artículo 301. Condiciones de iluminación y ventilación.....	132
Artículo 302. Dotación de agua.....	133
Artículo 303. Dotación de aparcamientos.....	133

##### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA**

Artículo 304. Condiciones de aplicación.....	133
--	-----

#### **CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO**

Artículo 305. Definición y clases.....	133
--	-----

##### **SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE**

Artículo 306. Condiciones de aplicación.....	133
--	-----

##### **SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL**

Artículo 307. Definición.....	133
Artículo 308. Categorías.....	134
Artículo 309. Situaciones.....	134
Artículo 310. Condiciones de compatibilidad.....	135
Artículo 311. Limitaciones por fuego y explosión.....	135
Artículo 312. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.....	135

Artículo 313. Limitaciones por ruido.....	135
Artículo 314. Limitaciones por vibraciones.....	136
Artículo 315. Limitaciones por deslumbramientos.....	136
Artículo 316. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores.....	136
Artículo 317. Limitaciones por vertidos y saneamiento.....	136
Artículo 318. Limitaciones por potencia eléctrica.....	137
Artículo 319. Límites por categorías y situaciones.....	138
Artículo 320. Dimensiones de los locales.....	138
Artículo 321. Servicios de aseo.....	138

#### SECCION 3ª: USO DE COMERCIO

Artículo 322. Definición y clases.....	139
Artículo 323. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial.....	139
Artículo 324. Dimensiones.....	139
Artículo 325. Circulación interior.....	139
Artículo 326. Escaleras.....	139
Artículo 327. Aseos.....	139
Artículo 328. Altura libre de pisos.....	140
Artículo 329. Iluminación y ventilación.....	140
Artículo 330. Ordenación de la carga y descarga.....	140
Artículo 331. Galerías comerciales.....	140

#### SECCION 4ª: USO OFICINAS

Artículo 332. Definición.....	140
Artículo 333. Dimensiones.....	140
Artículo 334. Accesos interiores.....	140
Artículo 335. Escaleras.....	141
Artículo 336. Ascensores.....	141
Artículo 337. Altura libre de pisos.....	141

### CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 338. Definición y clases.....	141
Artículo 339. Aplicación.....	141
Artículo 340. Condiciones de compatibilidad.....	142
Artículo 341. Condiciones de sustitución.....	142
Artículo 342. Dotación de aparcamientos.....	142

### CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 343. Definición y clases.....	142
Artículo 344. Aplicación.....	143
Artículo 345. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos.....	143
Artículo 346. Condiciones de las áreas ajardinadas.....	143
Artículo 347. Condiciones de las áreas de juego y recreo.....	143
Artículo 348. Mejora de las condiciones peatonales.....	143
Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos.....	144

### CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

#### SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 350. Definición y clases.....	144
Artículo 351. Aplicación.....	144

#### SECCION 2ª: RED VIARIA

Artículo 352. Dimensiones características del viario.....	144
Artículo 353. Pavimentación.....	145

#### SECCION 3ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS

Artículo 354. Clases de estacionamientos públicos.....	145
Artículo 355. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre.....	145
Artículo 356. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles.....	146
Artículo 357. Estaciones de autobuses.....	146

#### SECCION 4ª: RED FERROVIARIA

Artículo 358. Condiciones generales de la red ferroviaria.....	146
Artículo 359. Condiciones específicas de la zona ferroviaria.....	146

## TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES ZONAS DE SUELO URBANO

---

### CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 360. Definición.....	147
Artículo 361. Aplicación.....	147
Artículo 362. Alteración de las condiciones particulares.....	147
Artículo 363. Clases de áreas.....	147
Artículo 364. Alineaciones y rasantes.....	147
Artículo 365. División del Area de Ordenación.....	148
Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas.....	148

### CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

Artículo 367. Ambito y tipología.....	149
SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO	
Artículo 368. Uso característico.....	149
Artículo 369. Usos compatibles.....	149
SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
Artículo 369 bis. Clasificación en grados.....	149
Artículo 370. Condiciones de la parcela.....	149
Artículo 371. Posición de la edificación.....	149
Artículo 372. Ocupación de la parcela.....	150
Artículo 373. Altura de la edificación.....	150
Artículo 374. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	150
Artículo 375. Dotación de aparcamiento.....	151
Artículo 376.- Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras.....	151

### CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION ABIERTA

Artículo 377. Ambito y características.....	151
SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO	
Artículo 378. Clasificación en niveles.....	151
Artículo 379. Usos característicos.....	151
Artículo 380. Usos compatibles.....	151
SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
Artículo 381. Condiciones de la parcela.....	152
Artículo 382. Posición de la edificación.....	152
Artículo 383. Altura de la edificación.....	152
Artículo 384. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	152
Artículo 385. Dotación de aparcamiento.....	152

### CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN

Artículo 386. Ambito y tipología.....	153
SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO	
Artículo 387. Uso característico.....	153
Artículo 388. Usos compatibles.....	153
SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION	
Artículo 389. Clasificación en grados.....	153
Artículo 390. Condiciones de la parcela.....	153
Artículo 391. Posición de la edificación.....	153
Artículo 392. Ocupación de la parcela.....	154
Artículo 393. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	154
Artículo 394. Altura de la edificación.....	154
Artículo 395. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.....	155

Artículo 396. Plantaciones en los espacios libres de parcelas.....	155
Artículo 397. Dotación de aparcamientos.....	155

#### **CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION**

Artículo 398. Ambito y características.....	155
Artículo 399. Clasificación en grados.....	155

##### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 400. Usos característicos.....	155
Artículo 401. Usos compatibles.....	156

##### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 402. Obras admisibles.....	156
Artículo 403. Condiciones de ampliación de edificios en el Grado 2.....	157
Artículo 404. Condiciones de la edificación de nueva planta en el Grado 4.....	157
Artículo 405. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	157
Artículo 406. Exención de la dotación de aparcamiento.....	158

#### **CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA**

Artículo 407. Ambito y tipología.....	158
---------------------------------------	-----

##### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 408. Clasificación en grados.....	158
Artículo 409. Uso característico.....	158
Artículo 410. Usos compatibles.....	158

##### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 411. Condiciones de la parcela.....	159
Artículo 412. Posición del edificio respecto a la alineación exterior.....	159
Artículo 413. Separación a linderos.....	159
Artículo 414. Ocupación de la parcela.....	160
Artículo 415. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	160
Artículo 416. Altura de la edificación.....	160
Artículo 417. Salientes en la alineación oficial exterior.....	160
Artículo 418. Condiciones de los minipolígonos industriales.....	160
Artículo 419. Dotación de aparcamiento.....	161

##### **SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS**

Artículo 420. Cerramiento de parcelas.....	161
--	-----

##### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE SUSTITUCION DE USO**

Artículo 420 bis. Industrias en áreas de reparto de uso característico residencial.....	161
---	-----

#### **CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6. TERCARIO**

Artículo 421. Ambito y características.....	161
---	-----

##### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 422. Usos característicos.....	161
Artículo 423. Usos compatibles.....	161

##### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Artículo 424. Clasificación en grados.....	161
Artículo 425. Condiciones de las parcelas.....	162
Artículo 426. Posición de la edificación.....	162
Artículo 427. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	162
Artículo 428. Altura de la edificación.....	162

#### **CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**

Artículo 429. Ambito y características.....	162
---	-----

##### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

Artículo 430. Uso característico.....	162
---------------------------------------	-----

Artículo 431. Usos compatibles.....	162
<b>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>	
Artículo 432. Posición de la edificación.....	163
Artículo 433. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.....	163
Artículo 434. Altura de la edificación.....	163

**CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**

<b>SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Artículo 435. Delimitación.....	163
Artículo 436. Regulación de las Areas con Planeamiento Aprobado.....	163

<b>SECCION 2ª: FICHAS DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO.....</b>	<b>164</b>
---	------------

**CAPITULO 10. UNIDADES DE EJECUCION**

<b>SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Artículo 437. Definición.....	172
Artículo 438. Delimitación.....	172
Artículo 439. Desarrollo.....	172
Artículo 440. Alcance de las determinaciones particulares.....	172

<b>SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.....</b>	<b>173</b>
---	------------

**TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (OE)**

**CAPITULO 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO**

Artículo 441. Ambito de protección.....	190
Artículo 442. Niveles de protección.....	190
Artículo 443. Obras permitidas.....	190
Artículo 444. Relación y fichas de edificaciones con protección integral.....	190
Artículo 445. Relación y fichas de edificios y elementos con Protección Estructural.....	191

**CAPITULO 2. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

Artículo 446. Zona Arqueológica de Gandul.....	193
Artículo 447. Yacimientos catalogados.....	193

**TITULO XII. DISCIPLINA URBANISTICA**

**CAPITULO 1. ORGANOS DE INSPECCION URBANISTICA Y DE SERVICIOS**

Artículo 448.....	197
Artículo 449.....	197
Artículo 450.....	197

**CAPITULO 2. INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCION DE LAS MISMAS**

<b>SECCION 1ª. INFRACCIONES URBANISTICAS.</b>	
Artículo 451.....	197
Artículo 452.....	198
Artículo 453.....	198
Artículo 454.....	198
Artículo 455.....	199

<b>SECCION 2ª. PERSONAS RESPONSABLES</b>	
Artículo 456.....	199

<b>SECCION 3ª. REGLAS PARA IMPONER LAS SANCIONES</b>	
Artículo 457.....	199
Artículo 458.....	199
Artículo 459.....	199

Artículo 460.....	199
<b>SECCION 4ª. COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO</b>	
Artículo 461.....	200
<b>SECCION 5ª. SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACION</b>	
Artículo 462.....	200
<b>SECCION 6ª. SANCIONES EN MATERIA DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACION</b>	
Artículo 463.....	200
Artículo 464.....	201
Artículo 465.....	201
Artículo 466.....	201
Artículo 467.....	201
Artículo 468.....	201
Artículo 469.....	202
<b>SECCION 7ª. SANCIONES EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE</b>	
Artículo 470.....	202
Artículo 471.....	202
<b>SECCION 8ª. SANCIONES EN MATERIA DE GESTION</b>	
Artículo 472.....	202
Artículo 473.....	202
Artículo 474.....	202
<b>CAPITULO 3. ACCIONES Y RECURSOS</b>	
Artículo 476.....	202
<b>TITULO XIII. MEDIDAS DE PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA</b>	
<b>CAPITULO 1. MEDIDAS PREVENTIVAS Y COMPLEMENTARIAS</b>	
<b>SECCION 1ª. DE LA LICENCIA DE OCUPACION</b>	
Artículo 478.....	203
<b>SECCION 2ª. OTRAS DISPOSICIONES</b>	
Artículo 479.....	203
Artículo 480.....	203
<b>CAPITULO 2. SUSPENSION DE ACTUACIONES ILEGALES</b>	
Artículo 481.....	203
Artículo 482.....	204
Artículo 483.....	204
Artículo 484.....	204
<b>CAPITULO 3. DEL EXPEDIENTE DE DEMOLICION O DE RECONSTRUCCION</b>	
Artículo 485.....	204
Artículo 486.....	204
Artículo 487.....	204
Artículo 488.....	205
Artículo 489.....	205
<b>CAPITULO 4. DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR</b>	
Artículo 490.....	205
<b>CAPITULO 5. DE LA PRESCRIPCION</b>	
Artículo 491.....	205
<b>DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.....</b>	<b>205</b>
<b>DISPOSICION DEROGATORIA.....</b>	<b>205</b>



# TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

---

## CAPITULO 1. NATURALEZA, ALCANCE Y VIGENCIA DEL PLAN

### Artículo 1. Naturaleza y ámbito

1. El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra es el instrumento de ordenación urbanística integral de la totalidad del territorio municipal y el resultado de la revisión del planeamiento anterior. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.
2. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, procediendo a su calificación de forma expresa con alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

#### **A)** Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar, de modo coherente, la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:
  - a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo alguna de las siguientes categorías en cada clase de suelo:
    - En la clase de suelo urbano:
      - Suelo urbano no consolidado.
      - Suelo urbano consolidado
    - En la clase de suelo urbanizable:
      - Suelo urbanizable ordenado
      - Suelo urbanizable sectorizado
      - Suelo urbanizable no sectorizado.
    - En la clase de suelo no urbanizable:
      - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
      - Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
      - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los planos de Ordenación Estructural OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU" y OE.02 "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".

- b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el plano de ordenación Estructural OE.03 "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural".



- c) La Red de tráfico y peatonal estructural, recogida en el plano de ordenación estructural OE.05 "Accesibilidad y Movilidad".
  - d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable, recogida en el plano de ordenación estructural OE.04 "Zonas del Suelo Urbano".
  - e) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Areas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Areas de Reparto se encuentra en los Planos de Régimen del Suelo, Calificación y Gestión OE.02 "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".
  - f) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinación estructural, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.
  - g) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquéllas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.
  - h) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.
  - i) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
  - j) Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquéllas que establecen su régimen de protección aplicable.
  - k) Las que establecen el régimen de protección y de la adecuada utilización del litoral.
  - l) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

## **B) Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.**

1. En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
2. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
3. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
4. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
5. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
6. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

### C) Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada; así deberán entenderse como indicativas, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, en cuyo caso, estas determinaciones potestativas pasarán a ser indicativas para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

### Artículo 2. Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

### Artículo 3. Efectos

La aprobación del Plan General le confiere los siguientes efectos:

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

### Artículo 4. Vigencia

1. El Plan General entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.
2. El Plan General sustituye plenamente al precedente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra, aprobado por resoluciones de la C.P.U. de Sevilla de fechas 20-12-85 y 25-10-89, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en los Títulos VI y VII de estas Normas.



## Artículo 5. Innovaciones

1. Se entiende por innovación del Plan General la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en él que pueda realizarse sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación.
2. Toda innovación se ajustará, además de a lo prevenido en la legislación urbanística aplicable, a cuanto le fuere de aplicación de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo que componen el Plan.
3. Toda innovación se producirá con el grado de definición correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá de estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan”.
4. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

5. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
6. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.
7. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación

## Artículo 6. Revisión

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) En caso de aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte a su territorio contradiciendo las determinaciones del Plan General.
  - b) Por alteración sustancial sobre las previsiones del Plan General en materia de crecimiento urbanístico del municipio y en particular por la superación de 65.000 habitantes de hecho en el censo municipal de población.
  - c) Por mayores exigencias de suelo destinado a equipamientos que los previstos en el Plan.
  - d) Por edificación de más de 3.500 viviendas en Suelo Urbanizable.
2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado, una vez transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor.
3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento previstas en la legislación urbanística aplicable.

## CAPITULO 2. CONTENIDO E INTERPRETACION DEL PLAN

### Artículo 7. Contenido y valor relativo de la documentación

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

- a) La Memoria (Volumen 1) recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
- b) Las Normas Urbanísticas (Volúmenes 2 y 3) constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Andalucía.
- c) El Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero (volumen 4), que expresa las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del plan. Evalúa además el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.
- d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan, distribuidos en los siguientes planos:

OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU"

OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable".

OE.03 (1 y 2) "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural".

OE.04 (1, 2 y 3) "Zonas del Suelo Urbano".

OE.05 "Accesibilidad y Movilidad".

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

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

## **Artículo 8. Interpretación del Plan**

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

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior siguiera existiendo imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

## **CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 9. Consulta directa**

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado, prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

### **Artículo 10. Consultas técnicas**

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

### **Artículo 11. Informes urbanísticos**

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



## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

### CAPITULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACION SECCION 1ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

#### Artículo 12. Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

- a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

- a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.
- b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en la Ley.
- c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución.
- e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización.
- f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

- a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

#### Artículo 13. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

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

#### **Artículo 14. Planes especiales**

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

2. Los Planes Especiales habrán de contener las determinaciones y documentación señaladas en la legislación urbanística, y en estas Normas, especialmente en los aspectos que en ellas se señalan específicamente para cada una de las áreas delimitadas para ser desarrolladas mediante este instrumento. En particular, la Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsiones del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

### **SECCION 2ª: FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA**

#### **Artículo 15. Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:



- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

- la conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores
- la solución adoptada
- la inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación
- el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla
- la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes
- la inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas.

#### **Artículo 16. Catálogos complementarios del planeamiento**

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora, o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

#### **Artículo 17. Ordenanzas especiales**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones municipales de carácter general que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico o con actividades y usos del suelo, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que le son propias. Dado el carácter anexo o complementario que estas normas tienen respecto del Plan General, su dictado o modificación no requerirán la modificación o revisión de éste.

### **CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTION**

#### **Artículo 18. Delimitación de Unidades de Ejecución**

1. La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese contenida en el presente Plan, se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial, especial o estudio de detalle que desarrolle el Plan General.

#### **Artículo 19. Sistemas de actuación**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones de las presentes normas, y cuando éstas no lo indicaran lo señalarán, según las circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia y/o necesidad hagan preferible la expropiación.

3. Cuando no se contenga en el presente Plan General o en los instrumentos de desarrollo de éste, la determinación del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.



## **Artículo 20. Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular o se formalice el convenio previsto en el art. 138 de la LOUA, formulando, en cualquier caso, un proyecto de Reparcelación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. El plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Una vez constituida e inscrita la Junta, habrá de presentarse el Proyecto de Reparcelación en el plazo de ocho (8) meses, contados a partir del día siguiente al de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **Artículo 21. Sistema de cooperación**

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

2. La totalidad de los costes de urbanización correrá a cargo de los propietarios afectados exigiéndose la reparcelación de los terrenos salvo que ésta sea innecesaria según la legislación urbanística aplicable.

## **Artículo 22. Sistema de Expropiación**

1. En el sistema de expropiación forzosa, la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. La expropiación forzosa por razones de urbanismo se aplicará en los supuestos previstos en la legislación urbanística aplicable, y en especial en los siguientes casos:

- a) Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en la legislación urbanística, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
- b) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
- c) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- d) Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- e) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- f) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
- g) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
- h) En los demás supuestos legalmente previstos.

3. La expropiación para los fines previstos en los apartados f) y g) del número anterior, en suelo urbanizable, sólo será posible antes de la aprobación del planeamiento parcial y, en los supuestos de este último apartado, si el destino fuere la construcción de viviendas, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

## **Artículo 23. Reparcelación**

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, en especial el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en la legislación urbanística vigente y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan de ordenación que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas



resultantes con expresión de su destino urbanístico. En los casos en que la reparcelación se proyecte simultáneamente con un instrumento de ordenación que desarrolle el Plan General, la documentación podrá subsumirse en la correspondiente al instrumento de ordenación.

#### **Artículo 24. Parcelación urbanística**

1. Se considera parcelación urbanística:

- a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
- b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en «pro indiviso» de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la LOUA para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas, se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública, determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

4. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

5. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística, y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

6. En el caso de parcelaciones que se planteen sobre suelo con destino a viviendas protegidas, con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, deberá constar aprobado Estudio de Detalle que garantice el cumplimiento de la reserva mínima exigida y demás parámetros edificatorios.

7. En el caso de parcelaciones que se planteen sobre suelo edificado:

- a) No procederá la concesión de licencia urbanística para actos de parcelación que generen situaciones de fuera de ordenación.
- b) Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que la edificación existente resulte disconforme respecto del ordenamiento urbanístico vigente, previamente a la licencia de parcelación, deberá acreditarse su situación legal o su reconocimiento en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

### **CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE EJECUCION**

#### **SECCION 1ª: PROYECTOS DE URBANIZACION**

##### **Artículo 25. Definición, clases y características generales**

1. El Proyecto de Urbanización es aquél proyecto técnico o conjunto de proyectos técnicos, que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Estará constituido por los documentos señalados en la legislación urbanística aplicable con los complementos que

requiera la completa definición ejecutiva de las obras interiores al ámbito de actuación y las exteriores al mismo para su puesta en servicio.

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego o hidrantes contra incendios.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Canalizadores de telecomunicación.
- h) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.
- j) Aparcamientos subterráneos.
- k) Señalizaciones y marcas.

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

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

## **Artículo 26. Contenido de los Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán para la totalidad del ámbito, sin perjuicio de las fases que, en su caso, se propongan en el mismo o por el instrumento de planeamiento del que trae causa, e incluirá los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras, con justificación y programación, en su caso, del faseado propuesto y plazos de ejecución.
- b) Planos de situación, de proyecto y de detalle, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones existentes, indicando las que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- c) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- d) Mediciones, cuadro de precios y presupuesto.
- e) Anexos.
- f) Estudio de seguridad y salud. Además, formarán parte del proyecto de urbanización, cuando proceda: - Documentación para la evaluación ambiental del proyecto, según legislación sectorial. - Gestión de residuos. - Estudio Geotécnico.

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

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. No obstante, justificadamente podrán incluir fases en la ejecución de las obras, que no hubieran sido contempladas en el planeamiento que se ejecuta o proponer la modificación de las previamente establecidas en el mismo, siempre que sean autónomas y funcionalmente independientes.

La delimitación de fases no supondrá modificación del plan de etapas contenido en el instrumento de planeamiento, sin perjuicio de posibilitar la recepción parcial en los términos de las presentes normas.

## **Artículo 27. Aprobación**

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del diez por ciento (10%), calculado por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras.



3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.
5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.
6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas”
7. La garantía exigida en el presente artículo, se podrá constituir por cualquier forma admitida en derecho incluida la garantía real de hipoteca. En este caso, ha de tratarse de primera hipoteca libre de cargas, de ocupantes y compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor, según tasación reciente, ha de garantizar con suficiencia el importe de la obligación de la que responden incrementado en un treinta por ciento (30%) para cubrir intereses, costos y gastos.
8. El mismo criterio referido en el apartado anterior, sobre la garantía constituida mediante hipoteca, será aplicable a cualquier otro supuesto de exigencia de garantía contemplado en las presentes normas urbanísticas o normativa que resulte de aplicación.
9. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

## **SECCION 2ª: PROYECTOS DE EDIFICACION**

### **Artículo 28. Clases de obras de edificación**

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

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva planta.

### **Artículo 29. Obras en los edificios existentes**

1. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas:
  - a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
  - b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
  - c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
  - d) Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.
  - e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
  - f) Obras exteriores de reforma menor. A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- f.1) Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras, ...), funcionales (usos, instalaciones generales,...) o formales (composición exterior, volumen, ...) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- f.2) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.
- f.3) Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

- i) la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud según lo establecido en el artículo 47.
- ii) el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.

2. A título indicativo se recoge a continuación una lista de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sujetas en todo caso a licencia municipal:

- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.
- b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.
- c) Reparación de cubiertas y azoteas.
- d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- e) Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.
- f) Colocación de rejillas.
- g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- h) Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
- i) Formación de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- j) Construcción y modificación de escaparates.
- k) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- l) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta.
- m) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
- n) Construcción o derribo de forjados o cubiertas ligeras de una planta y de menos de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de superficie total.

### **Artículo 30. Obras de demolición**

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

### **Artículo 31. Obras de nueva planta**

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución. Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) Obras de nueva ocupación. Son las que dan lugar a una edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los documentos o vestigios de la primitivamente existente.
- d) Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### **Artículo 32. Condiciones de los proyectos de edificación de obra mayor.**

1. Los proyectos de obras de edificación se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:



- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecten y de todas aquellas circunstancias que pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por efectos ambientales o estéticos.
- b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada de su coste de ejecución.
- c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos. Además, en suelo urbano se acompañarán los siguientes planos:
  - Plano de situación a escala mínima de 1/2.000 que contendrá la información fidedigna necesaria para determinar tanto la situación física como la situación urbanística del predio en que se sitúa el proyecto. También contendrá información del grado de urbanización de la parcela de que se trate con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y energía eléctrica en la vía a la que de frente.
  - Plano a escala mínima de 1/500 con las dimensiones de la parcela y la ubicación del edificio o edificios proyectados, así como de los árboles existentes.

3. Los proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras, así como aquellos otros plazos parciales que procedan según el objeto del proyecto. Para las obras de nueva planta estos plazos o fases serán, como mínimo, los de movimiento de tierras, cimentación y coronación.

4. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una ficha, según modelo normalizado y suscrita por el promotor de las obras y el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística de la obra y del uso al que se la destina, por relación al planteamiento vigente de aplicación.

### **SECCION 3ª: PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.**

#### **Artículo 33. Definición y clases.**

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las dos Secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A Estables, cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
- h) Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos y otros elementos urbanos similares que no formen parte de proyectos de edificación o de urbanización.
- i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- j) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- k) Vertederos de residuos o escombros.
- l) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- m) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- n) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

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

#### **Artículo 34. Condiciones de los proyectos**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

### **SECCION 4ª: PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES**

#### **Artículo 35. Definición y clases**

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

- a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Artículo 36. Condiciones de los proyectos de actividades o instalaciones**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## **CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL SUELO Y LA EDIFICACION.**

### **SECCION 1ª: LICENCIAS URBANISTICAS**

#### **Artículo 37. Actividades sujetas a licencias**

1. La licencia es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un suelo o inmueble determinado, teniendo por objeto la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella, se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
- b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:
  - 1.º) Condiciones de parcelación.
  - 2.º) Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
  - 3.º) Alineaciones y rasantes.
  - 4.º) Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
  - 5.º) Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.
  - 6.º) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.
- c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.



- d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.
- e) Cuando se requieran otras autorizaciones o informes administrativos, la constancia de los mismos en los términos recogidos en la legislación sectorial.

2. Serán sujetos a licencia previa los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar.

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta, incluyendo en ello los cerramientos de obra fija.
- b) Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- c) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
- d) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia.
- e) Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.
- f) Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, viario público y privado, defensa y corrección de cauces públicos, etc., excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plan Director Sectorial debidamente aprobado o autorizado.

Quedan excluidas de la obligatoriedad de la licencia las obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas.

- g) Los actos de edificación en las zonas de dominio público.
- h) La primera utilización u ocupación de los edificios o las instalaciones en general.
- i) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- j) La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.
- k) La demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados de ruina inminente.
- l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
- m) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- n) Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.
- ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean vistos desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.
- o) Las parcelaciones urbanísticas.
- p) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística aprobado.
- q) Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- r) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados y protegidos.
- s) Y, en general, el resto de actos que específicamente se señalan en estas normas.

3. La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las administraciones públicas, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en la Ley cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

### **Artículo 38. Obligaciones de los solicitantes**

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

2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocadas o aducidas por los





particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo a que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.

3. Todo titular de licencia de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales.

4. La Licencia o fotocopia de la misma, deberá conservarse en la obra y ponerse a disposición de cualquier agente municipal.

5. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo, el titular de la licencia lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de cinco días.

#### **Artículo 39. Procedimiento para la obtención de licencia**

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

2. A la instancia se acompañará la documentación técnica y administrativa requerida, en formato papel y en soporte digital, permaneciendo este último unido al expediente.

3. Las licencias solamente se podrán conceder directamente, esto es, sin otro requisito que la presentación al Ayuntamiento del proyecto correspondiente ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias deberá estar fundada en incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto o la solicitud, o de la legislación urbanística.

4. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo para la aplicación del sentido del silencio, se estará a la normativa legal o reglamentaria que resulte de aplicación.

5. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo el de reposición.

#### **Artículo 40. Licencias de parcelación**

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

2. Las parcelaciones urbanísticas, tal como se definen en el artículo 24 de estas Normas, están sujetas a previa licencia municipal que se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación según la ordenanza aplicable.
- b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
- d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las fincas.

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

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



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

#### **Artículo 41. Licencias de obras de urbanización**

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo 25 de estas Normas requiere licencia urbanística.
2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente a la firma de dicha Acta.

#### **Artículo 42. Licencias de obras de edificación de obra mayor.**

1. Para la solicitud de licencia de obra mayor será necesaria la presentación de proyecto redactado por técnico competente, conforme a la legislación vigente.
2. A efectos de su tramitación administrativa, todo Proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución.

Cada una de estas fases de proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

a) El Proyecto Básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, debiendo contener, en todo caso, justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y documentación relativa a las instalaciones de abastecimiento y saneamiento. Su contenido, junto con la documentación administrativa indicada en los apartados siguientes, será suficiente para obtener la licencia municipal de obras, pero insuficiente para iniciar las obras.

b) El Proyecto de Ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgó la licencia municipal de obras. El proyecto de ejecución junto con el Estudio de Seguridad y Salud, ambos visados por el Colegio profesional correspondiente, serán los documentos necesarios para el inicio de la obra, debiendo constar presentados en el ayuntamiento con carácter previo al comienzo de las mismas.

3. La solicitud de licencia contendrá la siguiente documentación administrativa básica:

- a) Instancia normalizada, debidamente cumplimentada.
- b) Identificación del promotor y, en su caso, acreditación de personalidad jurídica y representación.
- c) Identificación de la parcela catastral. En caso de tratarse de obras en suelo no urbanizable será necesario identificar la parcela registral correspondiente.
- d) Medios de comunicación disponibles para poder contactar de manera inmediata, tanto con el técnico redactor del proyecto, como con el promotor del mismo (teléfonos, fax, móviles, correo electrónico, etc).
- e) En caso de presentar proyecto básico sin visar, deberá adjuntar "Declaración responsable para la presentación de documentación técnica sin visar", según modelo municipal.
- f) Asunción de la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud, por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la licencia solicitada.
- h) Autorización o concesión otorgada, en caso de que la licencia pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominios privados o patrimoniales.
- i) Demás documentación necesaria en función del uso o tipo de obra de que se trate.



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

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al parcelario catastral.
- b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos asignados por la legislación en función de su clasificación.
- c) Contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia.
- f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

#### **Artículo 43. Caducidad y suspensión de licencias de obras**

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

- a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de un (1) año.
- b) Cuando no se finalice la obra en el plazo de tres (3) años.
- c) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule la denuncia de mora prevista en el artículo 39 punto 4.

Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

Podrán solicitarse prórrogas antes de la conclusión de los referidos plazos, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

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

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo 44.

#### **Artículo 44. Obras realizadas sin licencia y orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.**

1. Además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que se regulan en la Ley del Suelo.

2. El restablecimiento del orden jurídico perturbado, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

3. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas.

4. Sin perjuicio de lo señalado en el punto anterior, cuando se trate de obras que no estando ya en curso de ejecución, se hayan terminado sin la aprobación de la licencia urbanística preceptiva, la solicitud de legalización deberá acompañarse de certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente, debidamente acreditado, en el que se justifique el cumplimiento del ordenamiento urbanístico vigente y se describa el estado de conservación del edificio



y las instalaciones con las que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la solidez y aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.

5. En aplicación del principio de proporcionalidad, se podrá solicitar y acordar la legalización de actuaciones con disconformidades no sustanciales de la normativa urbanística aplicable, salvo en los supuestos del art. 185.2. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la misma, se tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes:

- a) La edificabilidad materializada sobre el máximo permitido, será inferior al 20% de este último.
- b) La visibilidad apreciada desde la vía pública, por resultar volumétricamente disconforme con el entorno en el que se integra.
- c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- d) Sólido de la obra ejecutada y complejidad de la reposición.
- e) Afección a barreras arquitectónicas. g) Tendrán carácter sustancial las infracciones urbanísticas graves o muy graves. Con independencia de las sanciones que procedan, y sin que resulte de aplicación la reducción contemplada en el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberá abonarse, en su caso, indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título.

6. Las obras con disconformidades sustanciales de la normativa urbanística aplicable sobre las que la administración no pueda ejercitar la acción para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, se considerarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo señalado en el art. 195 de estas Normas. En idéntica situación quedarán, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

#### **Artículo 45. Licencias de otras actuaciones urbanísticas**

La realización de los actos contemplados en el artículo 33 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

#### **Artículo 46. Licencias de ocupación y utilización**

1. Las licencias de ocupación y utilización tienen por objeto comprobar que el uso previsto o actividad a implantar en un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

2. En el supuesto de inmuebles que no requieran la ejecución de ningún tipo de obras de reforma o adaptación, pretendiéndose únicamente la modificación total o parcial del uso contemplado en la licencia de ocupación o utilización obtenida anteriormente, la solicitud de nueva licencia deberá acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente, debidamente acreditado, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio, las condiciones urbanísticas vigentes y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.

3. Cuando se trate de edificios en los que se hayan realizado obras de nueva construcción, ampliación, modificación, adaptación, reforma o rehabilitación, las licencias de ocupación y utilización tendrán por objeto, además, comprobar la constancia de resolución administrativa previa que las legitime, así como la adecuación de las obras ejecutadas a las condiciones de la misma.

4. En el supuesto de edificios en los que se hayan realizado obras, la concesión de las licencias de ocupación o utilización requiere, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate, la cumplimentación de los siguientes requisitos:

- a) Licencia de obras o resolución de legalización de las mismas
- b) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico facultativa.
- c) Licencia o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente y, en su caso, informe favorable de las compañías suministradoras.
- e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g) Acreditación de la solicitud de alteración catastral presentado en Catastro mediante modelo normalizado que corresponda a las obras de nueva planta, ampliación, cambio de uso o en su caso segregación /a gregación. Cuando se trate de obras que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de

personas o cosas, no haya resultado necesaria, para la concesión de la preceptiva licencia de obras, la redacción de Proyecto Técnico completo, deberá aportar además certificado técnico conforme a lo señalado en el punto 2.

5. La concesión de licencias de ocupación o utilización en edificios fuera de ordenación conforme al régimen descrito en el art. 195, requiere la previa declaración del inmueble en situación de asimilado o la acreditación de la situación legal de dicho régimen, debiendo justificar, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos señalados en el art. 42.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no se acredite el cumplimiento de los deberes urbanísticos asignados por la legislación en función de su clasificación, esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios, de forma que la parcela haya adquirido la condición de solar, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. No podrán ser contratados definitivamente los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de Licencia de Ocupación o Utilización, salvo en edificaciones declaradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, para las que la resolución de su reconocimiento será el título exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los mismos.

#### **Artículo 47. Licencias de obra menor**

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

- a) Plano de situación de la obra
- b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.
- c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- d) Presupuesto real de la obra.

### **SECCION 2ª: CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS**

#### **Artículo 48. Actuaciones previas.**

En aquellas parcelas para las que el Plan General establezca nuevas alineaciones, los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o "tira de cuerdas" correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

#### **Artículo 49. Vallado de obras.**

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, impidiendo el acceso de personas ajenas a aquella. Deberá quedar remeteda del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal.
2. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un (1) mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### **Artículo 50. Construcciones provisionales de obra.**

1. En el interior de las parcelas en las que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción o instalación de pequeños pabellones, de una sola planta, destinados a la vigilancia o al almacenamiento de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para realizar la construcción provisional mencionada, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de la misma.
2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser eliminadas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.



#### **Artículo 51. Acopio de escombros y materiales.**

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

#### **Artículo 52. Andamios y maquinaria auxiliar.**

1. Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de los elementos necesarios para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que, en cada caso, sean convenientes. Deberán permitir el paso peatonal en la vía pública.

2. En toda clase de obras, así como en el uso de maquinaria auxiliar, se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por la legislación vigente.

#### **Artículo 53. Inspección de la ejecución de las obras.**

1. Tal como señala el apartado 8 del artículo 39 de estas Normas, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto objeto de licencia durante el curso de las obras, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo.

2. Los promotores comunicarán a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, a tenor del apartado 3 del artículo 32 y de aquellas otras que, en su caso, deben ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra de edificación, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

#### **Artículo 54. Conclusión de las obras o instalaciones.**

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

- a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras incluyendo los bordillos de las mismas.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.
- d) Colocar en su caso la placa indicadora del número de gobierno de la finca, según el modelo oficial o aprobado por el Ayuntamiento.

2. No se podrá conceder licencia de ocupación sin que por los servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el apartado 1, dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños causados, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las garantías constituidas y, subsidiariamente, al valor del solar y del edificio.

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

#### **Artículo 55. Recepción de las obras de urbanización.**

1. Será requisito previo para la recepción de las obras de urbanización que se hayan formalizado por los propietarios de la unidad de ejecución a favor del Ayuntamiento gratuitamente y libre de cargas, gravámenes y ocupantes la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y demás dotaciones, así como la superficie

de suelo precisa para materializar el aprovechamiento correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.
3. Si el promotor, en un plazo no superior a cuatro (4) meses, contado desde su terminación y entrega por la contrata, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción.
4. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del Director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.
5. Si se apreciaren defectos por mala ejecución de la urbanización a propuesta de los técnicos municipales el Concejal Delegado de Urbanismo requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuera necesario.
6. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción.
7. La recepción de la urbanización deberá realizarse en el plazo de cuatro (4) meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiera ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado mediante acuerdo adoptado por el órgano competente.
8. Durante el período de garantía de un (1) año desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de los gastos.
9. El acuerdo de recepción definitiva será adoptado por mayoría bastante por el Pleno de la Corporación.
10. En el caso de que el proyecto de urbanización haya definido fases para la ejecución de las obras, éstas podrán ser objeto de recepción parcial.

### **SECCION 3ª: CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.**

#### **Artículo 56. Deberes de conservación.**

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

#### **Artículo 57. Contenido del deber de conservación de urbanizaciones.**

1. Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y los restantes elementos que conformen la urbanización.
2. El Ayuntamiento para las urbanizaciones de nueva ejecución podrá imponer la constitución de Entidades de Conservación de las obras de urbanización, siendo obligatorio para las áreas, sectores y zonas de suelo urbano de uso global productivo.



#### **Artículo 58. Contenido del deber de conservación de solares.**

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

#### **Artículo 59. Contenido del deber de conservación de edificaciones.**

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto en sus elementos de sujeción.
- b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

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

- c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

#### **Artículo 60. Ordenes de ejecución para la conservación.**

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

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

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

### **SECCION 4ª: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **Artículo 61. Procedencia de la declaración.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación aplicable.

#### **Artículo 62. Daños no reparables.**

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.



2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

- El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantificación en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresada de forma porcentual.
- La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruida, expresada, igualmente, en forma porcentual.
- Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos entre los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento en la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

### Artículo 63. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por edad haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el módulo que para la determinación del precio de las viviendas de protección oficial se publica anualmente, referido a la zona en que se considere incluido el municipio de Alcalá de Guadaíra (excluido el valor del suelo) que será corregido en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se cuantificará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:  $\text{Coeficiente} = 1 - 0,25 (\log. x - 1)^2$ ,

siendo: x = número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

Los valores del coeficiente de depreciación tabulados de 10 en 10 años son los siguientes:

10	1.000000	110	0.728875	210	0.562934
20	0.977345	120	0.708842	220	0.549475
30	0.943088	130	0.689782	230	0.536424
40	0.909380	140	0.671597	240	0.523754
50	0.877860	150	0.654202	250	0.511440
60	0.848620	160	0.637523	260	0.499462
70	0.821452	170	0.621498	270	0.487799
80	0.796107	180	0.606072	280	0.476433
90	0.772355	190	0.591197	290	0.465348
100	0.750000	200	0.576830	300	0.454528

3. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación.

### Artículo 64. Declaración de ruina

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Órgano competente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las



responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario del inmueble como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá, en los casos previstos en la legislación aplicable, que por el Alcalde se acuerde el desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del inmueble.

4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.



# TITULO III. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

---

## CAPITULO 1. DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

### Artículo 65. Clasificación del suelo (OE)

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

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

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, con distintos grados de protección.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano OE.01 “Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU”

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

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

Suelo urbanizable no sectorizado.

Suelo urbanizable sectorizado.

Suelo urbanizable ordenado

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano OE.02 (1, 2 y 3) “Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable” y en los de Calificación del suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y su régimen jurídico figura en el Título sexto de estas Normas.

- c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, lleguen a adquirir tal condición en el futuro, distinguiéndose dos categorías:

Suelo Urbano Consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las ordenanzas.

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por carecer de urbanización consolidada por:

1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Se delimita en el plano OE.02 (1, 2 y 3) “Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable” y en los Planos de Calificación del Suelo y regulación de la edificación a escala 1/2.000 y se regula específicamente en el Título séptimo de estas Normas.

### Artículo 66. Suelo de sistemas generales (OE)

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

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en los planos OE.03 (1 y 2) “Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural” y en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

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



## **Artículo 67. División del suelo en razón de su calificación urbanística**

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. (OE). Los usos globales son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Equipamiento y Servicios Públicos
- d) Parques y jardines públicos
- e) Transporte y comunicaciones.

Los equipamientos y servicios públicos se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada y, al igual que los parques y jardines públicos, de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

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

## **Artículo 68. División del suelo en razón de su ordenación detallada (OE)**

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

En el suelo urbano:

- a) Suelo urbano común, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) Áreas con Planeamiento Aprobado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada.
- c) Áreas remitidas a planeamiento de desarrollo mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

En el suelo urbanizable:

- a) Sectores de suelo urbanizable sectorizado sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.
- b) Áreas de suelo urbanizable no sectorizado pendientes de desarrollo a través de Planes de Sectorización y ulteriores Planes Parciales, en su caso.
- c) Áreas de suelo urbanizable ordenado, caracterizadas por incorporar el Plan General, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de los Planes Parciales aprobados.

En el suelo de Sistemas Generales

El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en el plano OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable" y en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos quinto, sexto y séptimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

## **Artículo 69. División del suelo en razón de la gestión urbanística**

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

- a) Unidades de Ejecución Continuas para reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General.
- b) Áreas con Planeamiento Aprobado.
- c) Áreas de reparto de cargas y beneficios en las que es posible delimitar Unidades de Ejecución Discontinuas.

2. Los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación y los de Régimen y Gestión del Suelo contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título séptimo de estas Normas.

## **CAPITULO 2. REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **Artículo 70. Determinación del aprovechamiento urbanístico**

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

### **Artículo 71. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.**

Las facultades urbanísticas conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, en consecuencia, por el planeamiento.

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

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, al polígono o unidad de ejecución, o a la parcela en su caso.
4. La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
5. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

### **Artículo 72. Regulación detallada del uso del suelo**

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

### **Artículo 73. Utilización pública de los terrenos**

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamientos en superficie particulares, así como de los espacios libres entre las edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

### **Artículo 74. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria**

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrá cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.
2. Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponde en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración titular.



# TITULO IV. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

## CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y REGIMEN URBANISTICO

### Artículo 75. Definición y delimitación (OE)

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel general del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales definidos por el presente Plan General están asignados tanto al suelo urbano, como al suelo urbanizable, como al suelo no urbanizable.

3. Los sistemas generales municipales y supramunicipales, definidos por el Plan General, se delimitan en los planos de: OE.03 (1 y 2) "Estructura General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales y Bienes de Interés Cultural"; de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000; y las nuevas dotaciones aparecen delimitadas asimismo en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 bajo una trama uniforme.

4. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales de carácter municipal, que también definen el uso de los sistemas locales en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, son los siguientes:

a) Sistema general de equipamiento comunitario (SGE).

E - Educativo

SC - Sociocultural

SA - Sanitario-asistencial

D - Deportivo

PA - Público-administrativo

b) Sistema general de espacios libres y zonas verdes (SGEL).

AP - Area pública

PU - Parque urbano

c) Sistema general de transporte (SGT).

d) Elementos del Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras (SGI).

SD - Defensa

SU - Servicios urbanos

SI - Servicios infraestructurales

5. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos del Plan General se sitúa en 8,06 metros cuadrados de suelo de Sistema General de Espacios Libres por habitante, (superficie total 788.825 m<sup>2</sup>, el techo poblacional 97.814).

6. La relación de sistemas generales de carácter supramunicipal contemplados por el Plan General es la siguiente:

S.G. – Nacional/Regional: A-92, AP-4, N-IV, SE-40

Comunicaciones: – Metropolitano/Intercomarcal: A-360, A-394, A-8028, A-8026, A-8029, A-392, A-376, A-398, A-208  
– Intercambiador de transportes en SUS-5 "SUS-R9"

S.G. Ferroviario: – Ferrocarril, Metro

S.G. Defensa: – Las Canteras

### Artículo 76. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contiene en los Capítulos 4, 5 y 6 del Título noveno de estas Normas Urbanísticas, dedicado a las condiciones particulares de los usos.

2. En el plano de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución debe efectuarse mediante la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas que se incluyen en el Capítulo 2 del presente Título, salvo la correspondiente al Plan Especial del Río Guadaíra que se incluye en el Título V - Régimen del suelo no urbanizable. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de la ficha correspondiente, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en la referida ficha, se sujetará a las normas a que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones del suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que aparecen en la propia ficha.

4. Las condiciones de edificación de los suelos destinados a sistemas generales de equipamiento y servicios urbanos e infraestructuras que no estén remitidos a un Plan Especial según se establece en el número 2 anterior, se contienen en el Capítulo 8 del Título décimo.

5. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado o no programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si las circunstancias urbanísticas lo aconsejaren.

#### **Artículo 77. Titularidad y régimen urbanístico**

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al uso público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, con las salvedades y condiciones que se fijan a continuación.

2. Los terrenos de sistemas generales afectados a un uso coincidente con el propuesto se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que sean de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en el presente Plan General de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, cabrá establecer con los actuales propietarios de dichos terrenos otras fórmulas de ocupación temporal que permitan su utilización pública.

#### **Artículo 78. Procedimientos de obtención de los sistemas generales**

1. El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, a excepción del Área pública en la dehesa del Gandul, distinguiendo tres modos de obtención.

- a) Cesión en suelo urbanizable mediante la reparcelación o compensación.
- b) Ocupación directa en suelo urbano o urbanizable según se regula en la legislación urbanística aplicable.
- c) Expropiación o compra por actuación aislada en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo a las presentes Normas.

#### **Artículo 79. Obtención de sistemas generales por cesión**

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en los sectores correspondientes de suelo urbanizable.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el noventa (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado conforme a la programación prevista para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la Unidad o Unidades de Ejecución en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir de la



adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

#### **Artículo 80. Ocupación directa de terrenos de sistemas generales**

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que hayan sido determinados los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y delimitada la unidad de ejecución en que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.
2. La aplicación de esta modalidad de obtención de los sistemas generales deberá ajustarse al procedimiento que se determine en la legislación urbanística de la Junta de Andalucía.
3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en la legislación aplicable, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

#### **Artículo 81. Obtención por expropiación forzosa**

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de expropiación forzosa de los terrenos destinados a sistemas generales, el propietario tendrá derecho a la indemnización que corresponda a la valoración de sus terrenos con arreglo al valor atribuible que se establece en los números siguientes según se trate de suelo urbano o urbanizable.
2. El suelo se tasará en la forma establecida en el TRLS08, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley.

3. En los casos en que la Administración municipal opte por este mecanismo deberá atenerse a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, con el carácter de subrogada, en los ámbitos de gestión a los que se adscribiere la superficie correspondiente a los sistemas generales

### **CAPITULO 2. EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 82. Programación**

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y existirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan General.

#### **Artículo 83. Determinaciones particulares**

1. El Plan General establece la necesidad de desarrollar Planes Especiales para las áreas de suelo destinadas a Sistemas Generales: el parque deportivo de El Puntal y el Intercambiador de transporte. Las determinaciones para ambos Planes Especiales se establecen en las fichas de las páginas siguientes.
2. Asimismo se establece la necesidad de redactar el Plan Especial del río Guadaíra que incluye áreas de sistemas generales en suelo urbano y suelo clasificado como no urbanizable, cuyas determinaciones se incluyen en el Título V.

**NOMBRE:** PARQUE DEPORTIVO DE EL PUNTAL (PE - 1) PLANO nº: 7.25;

CLASE DE SUELO: SISTEMA GENERAL, propiedad pública  
SUPERFICIE TOTAL (Has.): 19,50 m<sup>2</sup>;  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA;  
PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: 1<sup>er</sup> CUATRIENIO

#### **OBJETIVOS:**

- Facilitar el desarrollo y ampliación de la zona deportiva de El Puntal.
- Definición y ubicación de servicios e instalaciones complementarias (hotel, restaurante, etc.) mejor funcionamiento del complejo deportivo.
- Implantar otras dotaciones urbanas generales como Residencia de estudiantes y Residencia para la tercera edad.



**CARACTERISTICAS:**- Edificabilidad máxima: 0,15 metros cuadrados por metro cuadrado, de la que el 30% como máximo puede destinarse a usos complementarios.

#### **INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA**

- Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del 20% del parque deportivo. Las instalaciones complementarias no ocuparán más del 20% de la superficie total del área.
- Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, servicios y usos complementarios, representarán, al menos, el 20 % de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los espacios libres públicos.

**NOMBRE:** INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE (PE - 2) PLANOS nº: 7.17 /018;

CLASE DE SUELO: SISTEMA GENERAL Expropiación

SUPERFICIE TOTAL (Has.): 3,24;

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA; PRIORIDAD DE PLANEAMIENTO: sin determinar

#### **OBJETIVOS:**

- Configurar un intercambiador de transporte en el acceso a Alcalá que facilite el cambio entre vehículo privado y transporte público urbano (autobús) e interurbano (metro ligero o autobús en plataforma reservada) y ordenar un enclave terciario en relación con el intercambiador.

**CARACTERISTICAS:** El Sistema General admite los siguientes usos complementarios: restaurante, comercio en pequeñas superficies, hospedaje y oficinas. Edificabilidad máxima: cero con seis (0,6) metros cuadrados por metro cuadrado.

#### **INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA**

- Se delimitará una zona de aparcamiento público para unos 250 coches.
- Las edificaciones no superarán una altura máxima de dos (II) plantas.
- Se destinará como mínimo un veinte por ciento (20%) de la superficie total a espacios libres de uso público, con tratamiento ajardinado.
- Se estudiará la posibilidad de reutilizar el antiguo túnel del ferrocarril bien para mejorar la accesibilidad del intercambiador o bien para usos complementarios (sociocultural, recreativo, educativo, etc.).



# TITULO V. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO 1. DEFINICION Y REGIMEN URBANISTICO

### Artículo 84. Definición (OE)

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

### Artículo 85. División y delimitación del suelo no urbanizable (OE)

1. En atención a los criterios que han servido de base para la clasificación de este suelo y a su vez por las características naturales de los terrenos, así como por la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles, y en base al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, el suelo no urbanizable se divide en tres categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, con distintos grados de protección.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2. El suelo no urbanizable protegido por legislación específica, cuya delimitación es la que figura en el plano OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU", engloba:

- a) Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico.
- b) Las vías pecuarias.
- c) Los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo.
- d) La antigua vía del ferrocarril, sobre la que el Plan Subregional de la Aglomeración Urbana de Sevilla plantea el "Corredor verde Alcores"

2.bis. El suelo no urbanizable protegido por planificación urbanística, cuya delimitación es la que figura en el plano " OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU", presenta los siguientes grados:

- a) Suelo no urbanizable protegido por interés ambiental señalado con el código "SNU-AM"
- b) Suelo no urbanizable protegido por interés forestal y recreativo señalado con el código "SNU-IF".
- c) Suelo no urbanizable protegido por interés agrario señalado con el código "SNU-IA".
- d) Suelo no urbanizable protegido por interés paisajístico señalado con el código "SNU-IP".

3. El suelo no urbanizable de carácter natural o rural, carece de grados. Su delimitación es la que figura en el plano OE.01 "Clasificación del Suelo. Ordenación del SNU" donde se ha señalado con el código "SNU", respondiendo también a la denominación de suelo no urbanizable genérico.

4. Núcleos aislados diseminados en suelo no urbanizable. Se contemplan los conjuntos de parcelas en los que a lo largo de los años han ido implantándose huertas y viviendas unifamiliares. Clasificados como suelo no urbanizable protegido, las determinaciones que regirán para estos suelos se recogen en el Anexo al Título V.

### Artículo 86. Parcelaciones rústicas

1. En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando por tanto prohibidas las divisiones de suelo en dos o más lotes con alguna infraestructura común. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a licencia municipal previa.

2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria:

- Dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de regadío
- Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano

### Artículo 87. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Además de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación de forma conjunta; o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
- c) Disponer de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discorra por los espacios comunales.
- d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
- e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo no urbanizable correspondiente.
- g) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir núcleo de población.

#### **Artículo 88. Núcleo de población**

1. Se considerará núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios que son característicos de las áreas con destino urbano.

2. A los efectos de lo dispuesto en la Ley del Suelo se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada área de suelo no urbanizable se fijan en el Capítulo 4 del presente Título.

## **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION**

#### **Artículo 89. Vías férreas**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la vía férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho (8) metros de anchura a cada lado de la misma, medida desde la arista exterior de la explanación.

Se considera arista exterior de la explanación la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se tomará como arista exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinte (20) metros.

3. La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación, a una distancia de cincuenta (50) metros.

4. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.



5. Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

#### **Artículo 90. Carreteras, caminos y sendas**

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

a) En la A-4, N-IV, A-92, N-333, SE-401 y el tramo de la C-432 desde el cruce con la SE-401 hasta el límite con el término municipal de Utrera el ancho de la franja es de ocho (8) metros.

b) En el resto de las carreteras el ancho de la franja es de tres (3) metros.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía:

a) En las carreteras señaladas en el punto 1 a) anterior la distancia es de veinticinco (25) metros.

b) En el resto de carreteras la distancia es de ocho (8) metros.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial previa autorización del organismo encargado.

3. La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

a) Cien (100) metros en las carreteras señaladas en el punto 1 a) anterior así como en la carretera SE-415.

b) Cincuenta (50) metros en el resto de carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se establece en:

a) Cincuenta (50) metros en las carreteras señaladas en el punto 1 a) anterior.

b) Veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.

5. La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:

a) Ocho (8) metros en las carreteras señaladas en el punto 1 a) anterior.

b) Tres (3) metros en el resto de las carreteras.

6. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.

7. El trazado de las nuevas vías metropolitanas es de carácter indicativo en los Distribuidores Este SE-40 y SE-50. Para facilitar la ejecución del proyecto definitivo de estas dos vías se reserva una franja de terreno inedificable de doscientos (200) metros de anchura sobre el eje definido en los planos 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.8, 2.10, y 2.11. Esta prohibición de edificar tiene carácter transitorio hasta que se ejecuten los proyectos respectivos. A partir de su ejecución regirán las condiciones establecidas en los puntos anteriores aplicables a las carreteras señaladas en el punto 1.a).

8. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

9. En suelo no urbanizable se recomienda que los nuevos accesos se sitúen a una distancia mínima de otro existente de dos mil (2.000) metros en la red básica y de quinientos (500) metros en el resto de carreteras. El organismo encargado podrá limitar con carácter obligatorio los lugares en que los accesos puedan construirse en función del tráfico generado por la actividad e incidencia en el trazado de la carretera. Las situaciones existentes de actividades con accesos individuales en un frente continuo de la carretera deberán reconducirse hacia acceso único a través de vía de servicio.

## Artículo 91. Vías pecuarias

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Alcalá de Guadaíra" aprobado por O. M. de 28-I-1947 (B.O.P. de 18-II-47). Para ello se procederá por el Organismo competente de la Junta de Andalucía a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.

2. En tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida:

DENOMINACIÓN DE LA VIA	ANCHURA LEGAL EN METROS
CORDEL DE PELAY CORREA	50,16
CAÑADA REAL DE PERO-MINGO Y PALMETE	75,22
COLADA DE MARCHENILLA	
Tramo I	37,61
Tramo II	20,89
RAMAL DE PERO-MINGO	20,89
VEREDA DE LA FUENTE HORODADA	20,89
CORDEL DEL GANDUL	37,60
VEREDA DE ANGORRILLA	20,89
CORDEL DEL RAYO	37,60 y 75,20
CORDEL DE GALLEGO	37,60
CAÑADA DE MATALAJEME	75,24
CAÑADA BENACILA	75,24
CAÑADA REAL DE MORON	75,24
CAÑADA DE LOS PALACIOS	75,24
VEREDA REAL DE PIEDRA HINCADA	75,24
CORDEL DE UTRERA A CARMONA	37,61
COLADA DEL CAMINO DE ZACATIN O RIALAGE	5,00
CORDEL DE MAIRENA	37,61

3. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por el Organismo competente de la Junta de Andalucía.

## Artículo 92. Energía eléctrica, alta tensión

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre).

2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en este Reglamento:

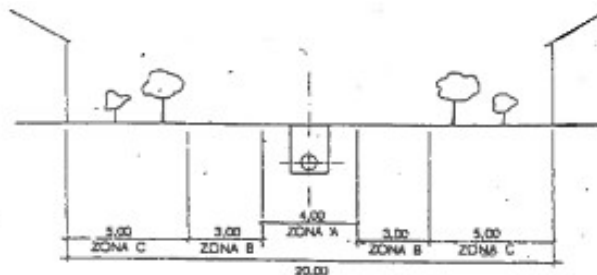
- Edificios y construcciones:  $3,30 + V(Kv) m./150$  (con un mínimo de 5,00 metros)
- Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1,50 + V(Kv)/100$  (con un mínimo de 2,00 m. de zona de corta de arbolado)

## Artículo 93. Redes de abastecimiento de agua y saneamiento

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro (4,00) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

## Artículo 94. Gasoductos

Se establecen las tres zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto



En la zona A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cms, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

En la zona B no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

En la zona C, finalmente, no se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

#### **Artículo 95. Protección de los cauces, riberas y márgenes**

1. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se regulen las condiciones de protección en estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte (20) metros en horizontal y dos (2) metros en vertical de los cauces naturales.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de estas Normas.

3. En aplicación del artículo 90 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de Noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente procedentes en la que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

4. La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de Enero de 1974, en los arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente procedentes, en la que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

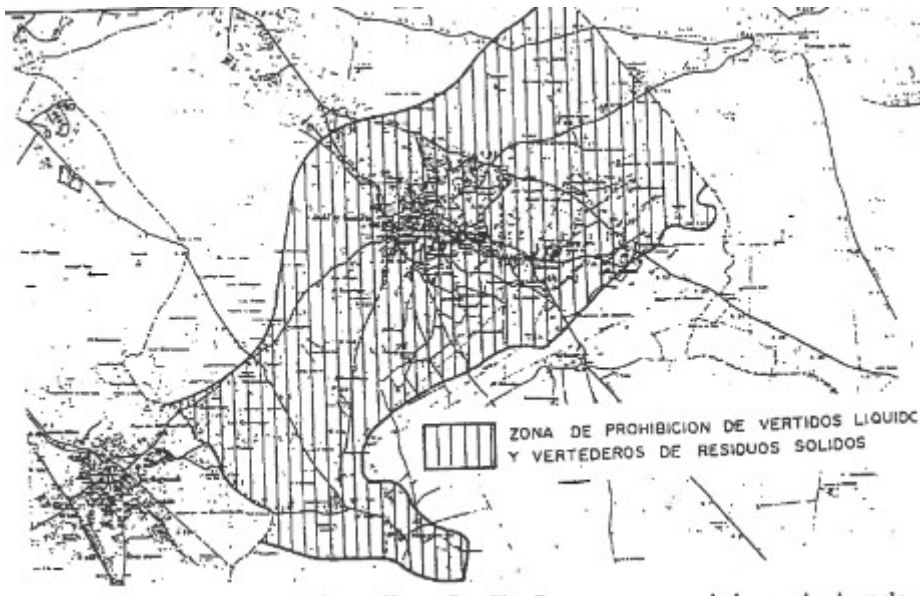
5. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

#### **Artículo 96. Protección de las aguas subterráneas.**

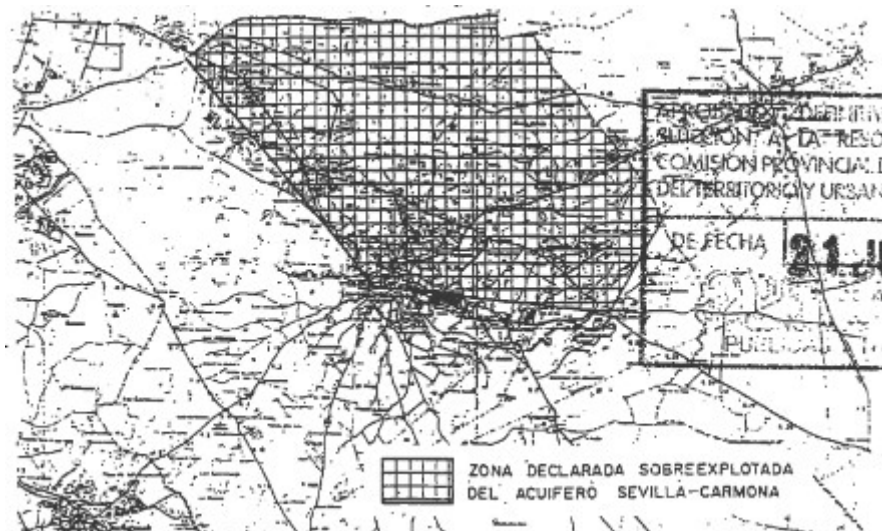
1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, en las condiciones establecidas en el artículo 97 del presente Título. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

2. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

3. La zona de protección de acuíferos, en la que se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico, se localiza en todos los terrenos de la plataforma de los Alcores, y se encuentra convenientemente identificada en el esquema siguiente.



4. Se prohíbe la explotación del acuífero Sevilla-Carmona en el área declarada sobreexplotada y delimitada en el esquema siguiente:



#### Artículo 97. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

#### Artículo 98. Protección de la vegetación

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan alguna de las siguientes características:

- a) Se encuentran localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.



c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, o expresamente señaladas por la documentación de este Plan General.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

3. Las masas arbóreas señaladas por estas Normas corresponden a todos los bosques de repoblación, arbolado natural y bosquetes aislados situados en todo el suelo clasificado como No Urbanizable. A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

4. En las masas arbóreas señaladas por estas Normas sólo está permitida la tala de conservación.

#### **Artículo 99. Protección de la fauna**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

#### **Artículo 100. Protección del suelo**

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores a 15º, o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, o a un volumen superior a cinco mil (5.000) metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística.

#### **Artículo 101. Protección del paisaje**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por la carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.

Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

3. Se establece un perímetro de protección paisajística de quinientos (500) metros en los que no se podrán instalar carteles ni inscripciones, ni implantar cualquier tipo de actividades con incidencia visual en los bordes de cornisa del cañón del río Guadaira y en la zona del cerro del Toruño.

#### **Artículo 102. Protección atmosférica**

No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población o a los suelos protegidos señalados por estas Normas. En especial las actividades industriales y extractivas deberán evitar la localización de collados, valles cerrados y zonas en donde los vientos locales dominantes concentren la inmisión de humos o partículas, ya sea por circulación o inversión térmica. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica sobre control de la contaminación atmosférica de actividades industriales.



### Artículo 103. Medidas de prevención y calidad ambiental.

Las actividades públicas o privadas cuyo desarrollo está previsto en este Título V estarán sometidas en todo momento a la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y, en especial, a las medidas de prevención y calidad ambiental contenidas en sus Títulos II y III, así como en sus Reglamentos de desarrollo.

### Artículo 104. Usos y actividades sometidos a las medidas de prevención y calidad ambiental.

1. Los usos y actividades que puedan localizarse en suelo no urbanizable, siempre que cumplan los requisitos exigidos en estas Normas y en especial los recogidos en sus artículos 106, 107 y 108, deberán someterse a las medidas de prevención y calidad ambiental establecidas en los Títulos II y III de la Ley 7/94, de 18 de mayo. En especial, son usos y actividades sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, requiriendo para ello el previo Estudio de Impacto ambiental, los siguientes:

- Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un kw de duración permanente térmica.
- Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
- Plantas siderúrgicas integrales.
- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
- Instalaciones químicas integradas.
- Construcción de autopistas, autovías, vías rápidas y construcción de carreteras cuando ésta suponga alguna de las siguientes actuaciones:
  - Ejecución de carreteras de nueva planta.
  - Puentes y viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m<sup>2</sup> y túneles cuya longitud sea superior a 200 m.
  - Modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmonte o con terraplenes mayores de 15 metros de altura.
- Líneas de ferrocarril de largo recorrido, líneas de transportes ferroviarios urbanos y suburbanos, aeropuertos con pistas de despeque y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros y aeropuertos de uso particular.
- Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
- Grandes presas.
- Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.
- Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40% a lo largo del 20% o más del trazado.
- Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros minerales.
- Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- Extracción de hidrocarburos.
- Transformaciones del uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y supongan riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha. , salvo si las mismas están previstas en el planeamiento urbanístico que haya sido sometido a Evaluación ambiental de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/94.
- Trasvases de cuencas.
- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- Planes y Programas de Infraestructuras físicas que supongan alteración para el medio ambiente.
- Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.
- Instalaciones de oleoductos y gasoductos.
- Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.
- Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 kw.
- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

2. El resto de usos y actividades que pudieran autorizarse en suelo no urbanizable con arreglo a estas Normas estará sometido a Informe o Calificación Ambiental en función de los criterios establecidos en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y su normativa de desarrollo.



3. Los usos y actividades cuyo desarrollo esté previsto en el Título V, y, en especial, las nuevas instalaciones industriales e infraestructurales, estarán sometidas, además de a las medidas de prevención ambiental citadas, a lo dispuesto en los Reglamentos de Residuos (Decreto 283/95, de 21 de noviembre) y de Calidad del Aire (Decreto 74/96, de 20 de febrero) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.**

### **SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

#### **Artículo 105. Régimen urbanístico**

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y grado de suelo no urbanizable.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del Planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general, quedando sujetos al régimen establecido en el Título XI, Capítulo 2, de las presentes Normas.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regulación de las condiciones originarias.

#### **Artículo 106. Clases de usos**

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación por su consideración de Actividad de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

#### **Artículo 107. Edificaciones permitidas.**

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la realización de los siguientes actos:

- a) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el art. 50.B.a) de la LOUA que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

- b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:
  - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
  - La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
  - La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

- c) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, haciendo constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 108. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación**

1. Las situaciones fuera de ordenación en que puedan encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable son las definidas en el punto 1 del artículo 195 de las presentes Normas Urbanísticas. Igualmente se considerarán en situación legal, las edificaciones fuera de ordenación ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

2. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación, a parte de las de demolición, son los siguientes:

- a) Edificaciones en situación legal, que tendrán la consideración de incompatibilidad parcial, obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan incremento de volumen.
- b) Edificaciones en situación de asimilado, que tendrán la consideración de incompatibilidad total, obras de conservación. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

3. Se aplicará igualmente la regulación prevista en el art. 196.6 para edificaciones existentes a la entrada en vigor del plan, cuando la disconformidad no sea por el uso, sino simplemente por las condiciones de la edificación.

4. La concesión de licencias de obras en edificios fuera de ordenación, requiere la previa declaración del inmueble en situación de asimilado o pronunciamiento expreso sobre su situación legal mediante certificación administrativa, con indicación de los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en los apartados anteriores.

5. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o en el supuesto de cambio de uso, si éste resulte compatible en función del régimen específico de la categoría de suelo de que se trate.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización.

7. Las actividades industriales, hospedaje y bares o restaurantes, con autorización administrativa al amparo de la normativa anterior, existentes en el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, no se considerarán como fuera de ordenación siempre que cumplan las condiciones generales de protección que se establecen en el presente Título. Se podrán realizar obras de ampliación, previa tramitación del proyecto de actuación pertinente, de la superficie construida sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad autorizada y sin sobrepasar en conjunto el veinticinco por ciento (25%) de ocupación de la parcela. Cuando las actividades industriales se desarrollen actualmente al aire libre se permiten construcciones para albergar dichos usos cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 119 del presente Título.

8. Los usos residenciales aislados que, vinculados a la explotación de recursos agrarios, puedan acreditarse como existentes a la entrada en vigor de la revisión del Plan general, tampoco se considerarán como fuera de ordenación siempre que se ubiquen en parcelas superiores al mínimo señalado en las presentes normas en función del régimen específico de la categoría de suelo de que se trate y que cumplan las condiciones generales y específicas de protección previstas en este Título V. Podrán autorizarse obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reforma menor en el inmueble, así como obras de ampliación de la superficie siempre que la edificación resultante cumpla las condiciones establecidas para las viviendas familiares en el art. 131 de estas Normas y previa tramitación del proyecto de actuación pertinente.

#### **Artículo 109. Condiciones estéticas.**

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en la legislación urbanística vigente.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados.



3. Las fachadas de las edificaciones residenciales se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Cuando den frente a caminos o espacios públicos no podrán ser ciegos a partir de una altura superior a un (1,00) metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

#### Artículo 110. Tabla de regulación de usos y actividades

Las determinaciones sobre regulación de usos y actividades en los suelos no urbanizables se encuentran expresadas en las tablas siguientes, indicando en ellas las condiciones y documentación necesaria que se debe acompañar para la obtención de licencia urbanística en el caso de que la actuación esté permitida en ese tipo de suelo.

La naturaleza del uso o la actuación prevista deberá precisarse de acuerdo con los conceptos especificados en estas Normas y recogidos en las definiciones y conceptos para el suelo no urbanizable establecidas en las distintas secciones del Capítulo 3.

TABLA REGULACION DE USOS Y ACTUACIONES		Especialmente protegido por interés				
		Ambiental	Forestal	Agrario	Paisajístico	Común
<b>1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS</b>						
1.1	Tala de conservación	432 L	432 L	432 L	432 L	3L
1.2	Tala de transformación	---	---	---	---	3L
1.3	Cercas o vallados de carácter cinegético	432 L	432 L	432 L	432 L	432 L
1.4	Desmontes, aterramientos, rellenos	43L	43L	43L	43L	43L
1.5	Captaciones de agua	432 L	432 L	43L	43L	43L
1.6	Obras o instalaciones anejas a la explotación	32L	32L	3L	3L	3L
1.7	Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación	321L	---	321L	321L	3L
1.8	Instalación o construcción de invernaderos	32L	---	3L	3L	3L
1.9	Establos, granjas avícolas y similares	31L	---	31L	31L	3L
1.10	Piscifactorías	31L	---	---	31L	31L
1.11	Infraestructuras de servicio a la explotación	3L	3L	3L	3L	3L
1.12	Vertedero de residuos	---	---	41	41	41
<b>2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS</b>						
2.1	Extracción de arenas y áridos	431L	---	---	431L	431L
2.2	Extracciones mineras a cielo abierto	431L	---	---	431L	431L
2.3	Extracciones mineras subterráneas	431L	---	---	431L	431L
2.4	Instalaciones anejas a la explotación	431L	---	---	431L	431L
2.5	Infraestructuras de servicio	431L	---	---	431L	431L
2.6	Vertidos de residuos mineros	---	---	---	---	431L
<b>3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES</b>						
3.1	Almacenes de productos no primarios	31L	---	---	---	31L
3.2	Industrias incompatibles en medio urbano	---	---	---	---	31L
3.3	Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios	---	---	31L	---	31L
3.4	Infraestructura de servicios	---	---	31L	---	31L
3.5	Vertidos de residuos	---	---	---	---	431L
3.6	Otros usos industriales	---	---	---	---	31L
4.1	Adecuaciones naturalísticas	32L	32L	32L	32L	32L
4.2	Adecuaciones recreativas	321L	321L	32L	32L	32L
4.3	Parque rural	321L	321L	---	31L	31L
4.4	Instalaciones deportivas en el medio rural	321L	---	---	321L	31L
4.5	Parque de atracciones	---	---	---	---	31L
4.6	Albergues de carácter social	431L	431L	---	431L	431L
4.7	Campamento de turismo	431L	431L	---	431L	431L
4.8	Instalaciones no permanentes de restauración	3L	3L	3L	3L	3L
4.9	Instalaciones permanentes de restauración	321L	321L	31L	31L	31L
4.10	Instalaciones hoteleras	321L	---	321L	31L	31L
4.11	Usos turísticos recreativos en instalaciones existentes	31L	31L	31L	31L	3L

<b>5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES</b>						
5.1	Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional.	31L	31L	31L	31L	31L
5.2	Centros sanitarios especiales	431L	---	31L	431L	31L
5.3	Centros de enseñanza ligados al medio	431L	431L	31L	431L	31L
<b>6 ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>						
6.1	Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública	32L	32L	32L	32L	32L
6.2	Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública	431L	---	431L	431L	32L
6.3	Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera	431L	---	431L	431L	431L
6.4	Instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones	431L	---	31L	31L	31L
6.5	Instalación o construcción de infraestructura energética	431L	431L	431L	431L	431L
6.6	Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento, saneamiento o gas	431L	431L	431L	431L	431L
6.7	Viario de carácter general	431L	---	431L	431L	431L
6.8	Obras de protección hidrológica	431L	431L	431L	431L	431L
6.9	Helipuertos y aeropuertos	---	---	---	---	431L
6.10	Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas	---	---	31L	31L	31L
6.11	Infraestructuras para experimentación industrial	---	---	31L	31L	31L
<b>7 CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL AISLADA</b>						
7.1	Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios	1L	---	1L	1L	1L
7.2	Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales	1L	---	1L	1L	1L
7.3	Vivienda guardería de complejos en el medio rural	1L	---	1L	1L	1L
<b>8 OTRAS INSTALACIONES</b>						
8.1	Soportes de publicidad exterior	---	---	---	---	3L
8.2	Imágenes y símbolos	---	---	---	---	3L

4. AUTORIZACION-CONCESION DEL ORGANISMO COMPETENTE. VER LEGISLACIÓN SECTORIAL.

3. TRAMITE AMBIENTAL. VER LEGISLACIÓN SECTORIAL

2. INFORME DEL ORGANISMO COMPETENTE PREVIO AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA

1. APROBACIÓN DE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN. .

L. ACTO SUJETO A LICENCIA.

--- ACTUACIÓN PROHIBIDA.



## SECCION SEGUNDA. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS

### Artículo 111. Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos: condiciones específicas de protección.

1. Se considerarán actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos las que se hallen directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.
2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones de recursos vivos guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dedique la finca en que hayan de instalarse, sin que en ningún caso puedan tener ese carácter, a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, las construcciones destinadas a vivienda.
3. Cuando se trate de construcciones destinadas al servicio de varias explotaciones será necesaria la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo tramitada con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística vigente. Asimismo se seguirá este procedimiento para la implantación o ampliación de las actividades señaladas en el artículo 104. En estos casos se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos.

### Artículo 112. Enumeración y definición de actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:
  - a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
  - b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
  - c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.
3. Cercas o vallados de carácter cinagético. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.
4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
6. Obras o instalaciones anejas. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias.
7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas (y aquéllas) se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
9. Criaderos de animales. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos.
10. Piscifactorías. Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces y/ mariscos en estanques, viveros etc.
11. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido

número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos. Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos e inorgánicos, sólidos o líquidos de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.

### **Artículo 113. Condiciones de implantación y para las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.**

Podrán instalarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que se cumplan las condiciones del art. 110 de las presentes normas, así como las siguientes:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
- b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima será de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie y la separación mínima a linderos será de un (1) metro.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Almacenes, establos y criaderos de animales:

- a) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales de cualquier núcleo de población no será inferior a los quinientos (500) metros.
- c) La altura máxima será de nueve (9) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- d) Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 111 del presente Título.

4. Podrán igualmente destinarse a actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos aquellas edificaciones existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite.

## **SECCION TERCERA. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

### **Artículo 114. Actividades extractivas: condiciones específicas de protección**

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas y las que de este tipo lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la licencia urbanística, de acuerdo con el procedimiento de la legislación urbanística vigente.

2. Quedan exceptuadas de informe de la Consejería de Medio Ambiente:

- Las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.
- Las extracciones incluidas o previstas en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra una vez aprobado éste.

3. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

4. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.



#### **Artículo 115. Enumeración y definición de las actividades extractivas.**

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
2. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.
3. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
4. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
5. Infraestructuras de servicio. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.
6. Vertidos de residuos mineros. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

#### **Artículo 116. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a las actividades extractivas.**

1. Se considera uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, con independencia del tamaño de la parcela.
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán asimismo las condiciones del artículo 114 del presente Título y las que se señalan en el artículo 123 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de insalubridad o peligrosidad le correspondiesen las de la categoría b).

### **SECCIÓN CUARTA.- INFRAESTRUCTURAS.**

#### **Artículo 117. Infraestructuras: Condiciones específicas de protección.**

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán ser autorizadas o informadas favorablemente por el organismo competente, sujetarse además a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia y atender a las normas siguientes:

- a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder una vez terminadas las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.
- b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras deberán acompañarse de la documentación exigida por las medidas de prevención ambiental y calidad legalmente aplicables, en la que se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

#### **Artículo 118. Definición y enumeración de las actuaciones de carácter infraestructural.**

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligada.
2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera. Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, báscula de pesaje, los puntos de socorro en el caso de las carreteras, y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.



5. Instalación o construcción de infraestructura energética. Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión y las subestaciones de transformación, así como las instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico. No incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento y saneamiento de agua y gas. Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento y gas tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.

8. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

9. Helipuertos y aeropuertos. Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

10. Las instalaciones de gestión de residuos. Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamientos y/o transformación de residuos de restos de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados..

11. Infraestructuras para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

#### **Artículo 119. Vertederos**

1. La creación de vertederos, plantas de tratamiento de residuos sólidos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, tramitada con arreglo a la legislación urbanística vigente, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables. Dicha documentación deberá referirse entre otros a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistema de captación y tratamiento.
- Impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores y humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

2. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo para la creación de vertederos municipales y para los que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas.

3. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pueda calificarse como vertedero podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. Quedan prohibidos los vertederos incontrolados existentes, para los que se plantea su erradicación y sellado.

#### **Artículo 120. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a las actuaciones de carácter infraestructural.**

1. Se considerará uso susceptible de autorización, con las condiciones que se señalan en el art. 110 de las presentes Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

2. Las construcciones de nueva planta destinadas a tal fin, cumplirán las siguientes condiciones:



- a) En parcelas de superficie inferior a una (1) hectárea, tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1000) metros cuadrados y en ningún caso, la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, se separarán cuatro (4) metros de los linderos y la altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, que podrá ser superada por aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- b) En parcelas de dimensión superior una (1) hectárea, la edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, se separarán 15 m de los linderos y la altura máxima será de nueve (9) metros, que podrá ser superada por aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

No obstante lo anterior, podrán igualmente destinarse a actividades infraestructurales aquellas edificaciones existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite.

3. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les fuese de aplicación.
4. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

## **SECCIÓN QUINTA.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES, ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS, Y OTRAS ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.**

### **Artículo 121. Actividades Industriales: Condiciones especiales de protección.**

Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción o ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello, deberá elevarse consulta a la Comisión Provincial de Urbanismo. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, y sólo tras la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo se podrá conceder licencia urbanística y de actividad.

### **Artículo 122. Enumeración y definición de los usos y edificaciones industriales**

1. Almacenes de productos no primarios. Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano. Entre otros, se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.
3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. Infraestructura de servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. Vertidos de residuos industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.
6. Otros usos industriales. Se recogen aquí exclusivamente los usos que pretendan ubicarse en edificaciones industriales existentes en suelo no urbanizable a la entrada en vigor de la Revisión del Plan General y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística.

### **Artículo 123. Condiciones de implantación y de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.**

1. Se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse:
  - a) Las que, por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos., que se considerarán uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados y se separen quinientos (500) metros de edificaciones residenciales de cualquier núcleo de población
  - b) Las manifiestamente peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, que se considerarán uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados y se separen dos mil (2.000) metros de edificaciones residenciales de cualquier núcleo de población.
2. Las construcciones de nueva planta destinadas a tal fin, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca.
- c) La altura máxima de edificación será de nueve (9) metros, desarrollándose en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

No obstante lo anterior, podrán igualmente destinarse a actividades industriales aquellas edificaciones existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite.

3. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

4. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

5. Cumplirán las condiciones generales que se señalan para el uso industrial en el Título IX de estas Normas, así como en el artículo 121 del presente Título.

#### **Artículo 124. Actividades turísticas y recreativas: condiciones especiales de protección.**

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, parques rurales o áreas de adecuación recreativa, y campamentos y albergues juveniles o similares, en el Suelo No Urbanizable, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, mediante presentación del proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

2. La construcción de instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas, estará en todo caso sujeta a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. Los campamentos de turismo se localizarán en las áreas de Suelo No Urbanizable donde específicamente se tolera este uso por no existir disposición sectorial o restricción por protección en contrario. En este supuesto, la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social y será tramitada con arreglo a la legislación andaluza en materia de campamentos turísticos.

4. Para la obtención de licencia deberá presentarse el proyecto de campamento de turismo con los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto en estas Normas. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los dedicados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables entendiéndose por tales aquéllos que cuentan con sus propios medios de propulsión o pueden ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo.

5. Cuando lo juzgue necesario, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar la instalación de campamentos a título de precario, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento para garantizar la restitución del terreno a su estado primitivo.

6. Las fincas sobre las que se autorice la instalación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para la cancelación de dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de la terminación del uso de la finca como campamento de turismo, expedida por la Comisión Provincial de Urbanismo. La existencia de viario o infraestructuras exigidos para la instalación del campamento no podrá en ningún caso generar derechos de reclasificación del suelo.

7. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se considerarán excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En la documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de residuos y vertidos que hayan de generarse.

#### **Artículo 125. Enumeración y definición de las actuaciones turísticas-recreativas**

1. Adecuaciones naturalistas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de



servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

#### **Artículo 126. Construcciones públicas singulares**

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional, los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza ligados al medio.

#### **Artículo 127. Otras instalaciones**

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

#### **Artículo 128. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a actuaciones turísticas-recreativas.**

1. Los campamentos de turismo se considerarán uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a cincuenta mil (50.000) metros, debiendo asimismo cumplir los siguientes requisitos:

- a) El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.
- b) La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.
- c) Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

- d) La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.
- e) Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
- f) Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 124 para los campamentos de turismo.

2. El resto de actuaciones turísticas-recreativas, se considerarán igualmente uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, y, sin perjuicio del supuesto contemplado en el punto 11 del art. 125, no podrán implantarse en parcela de dimensión inferior a cincuenta mil (50.000) metros. Las construcciones destinadas a estos fines cumplirán las condiciones que se señalan en el art. 129 para la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

#### **Artículo 129. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.**

1. Se considerarán uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados, excepto en el caso de construcciones públicas singulares, para las que la parcela puede ser de diez mil (10.000) metros cuadrados. No obstante lo anterior, en el supuesto de actividades promovidas por administraciones públicas, en cualquier modalidad de gestión, o por entidades de carácter benéfico sin ánimo de lucro, el tamaño de la parcela será el adecuado a las necesidades funcionales del fin social perseguido.

2. Las construcciones de nueva planta destinadas a estos fines, cumplirán las siguientes condiciones:

- La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No obstante lo anterior, podrán igualmente destinarse a estas actividades aquellas edificaciones existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite.

3. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

4. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

### **SECCION SEXTA.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.**

#### **Artículo 130. Enumeración y definición de las construcciones residenciales aisladas**

1. Vivienda unifamiliar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

#### **Artículo 131. Condiciones de edificación de las construcciones residenciales aisladas.**

1. Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a veinte (20) metros.

2. La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros.

3. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.



4. Cumplirá las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

5. No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva, y para su autorización deberán justificar que no constituyen núcleo de población.

#### **CAPITULO 4.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

##### **Artículo 132. Régimen del suelo no urbanizable común**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación o de transformación de usos.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104, vertederos de residuos agrarios y piscifactoría, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en los artículos 114, 116, 122 y 123 de estas Normas:
  - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
  - Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de declaraciones.
  - Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
  - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales, según lo establecido en los artículos 121, 122 y 123 de estas Normas.
- e) Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras de acuerdo con lo previsto en el artículo 124, 125, 128 y 129.
- f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación
- g) Las actuaciones de carácter infraestructural de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.
- h) Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la explotación, en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos con las condiciones del artículo 101.

3. En el suelo no urbanizable simple serán de aplicación todas las Condiciones Generales y Específicas de Protección del presente Título.

##### **Artículo 133. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Ambiental. (OE)**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no señaladas en el punto anterior. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del artículo 104 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación del proyecto junto a la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en cada caso.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas:
  - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
  - Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.

- Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
  - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123.
- e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 123 y a las siguientes limitaciones:
- No situarse a distancias mayores de un (1) Km del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al dos por ciento (2%) del ámbito protegido en el que se sitúe.
  - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
  - Que no suponga una restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.

En cualquier caso será preceptivo aportar, junto con la documentación del proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.

- f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en el artículo 123.
- g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares debidamente autorizadas por los organismos competentes y previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 y que ineludiblemente deban localizarse en estos suelos de acuerdo a lo establecido en el artículo 117. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables.
- i) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) Hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
  - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
  - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

### 3. Son usos prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles para transformación de usos.
- b) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- c) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- d) Los vertederos de residuos industriales de cualquier tipo e instalaciones anejas.
- e) Los parques de atracciones.
- f) Los aeropuertos y helipuertos.
- g) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- h) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

### 4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Ambiental tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- *Protección de las aguas subterráneas. Artículo 96.*
- *Protección de aguas en relación con vertidos líquidos. Artículo 97.*
- *Protección de la vegetación. Artículo 98.*
- *Protección de la fauna. Artículo 99.*
- *Protección del suelo. Artículo 100.*
- *Protección del paisaje. Artículo 101.*
- *Protección de los yacimientos de interés científico. Regulados en el Título XI.*
- *Infraestructuras. Artículo 117.*
- *Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 111.*
- *Actividades turísticas y recreativas. Artículo 123.*

### 5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es, fundamentalmente, la siguiente:

- *Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.*
- *Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.*
- *Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.*



- *Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.*
- *Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.*
- *Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.*
- *Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.*
- *Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.*
- *Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.*
- *Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.*
- *Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.*
- *Decretos de 19 de agosto de 1967, 19 de octubre de 1967 y 15 de junio de 1972, sobre cultivos agrícolas en montes.*
- *Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.*
- *Ley 22/1973 de 21 de julio, de Minas.*
- *Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por explotaciones mineras.*
- *Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.*
- *Decretos 153/96, de 30 de abril, 297/95, de 19 de diciembre, 292/95 de 12 de diciembre, 74/96, de 20 de febrero, y 283/95, de 21 de noviembre, de desarrollo de la anterior.*
- *Decreto 155/98, de 21 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma andaluza.*

#### **Artículo 134. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Forestal Recreativo.(OE)**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no señaladas en el punto 3. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, infraestructuras de servicio a la explotación y vertidos de residuos agrarios, será requisito indispensable la aportación del proyecto junto a la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.
- c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo con lo previsto en el artículo 123.
- d) Los campamentos de turismo y albergues de carácter social con los requisitos establecidos en el artículo 123 y las siguientes limitaciones:
  - No situarse a distancias mayores de un (1) Km del núcleo de población más próximo.
  - No afectar a una superficie superior al dos por ciento (2%) del ámbito protegido.
  - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
  - Que no suponga una restricción del disfrute público del resto del suelo protegido.

En cualquier caso será preceptivo aportar, junto con la documentación del proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.

- e) Las instalaciones de restauración.
- f) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables cada caso.
- g) Las construcciones y edificaciones públicas singulares vinculadas a la defensa nacional y los centros de educación ligados al medio, que contarán con la autorización pertinente y declaración de utilidad pública o interés social.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 117. En cualquier caso será preceptiva la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental legalmente aplicables en cada caso.

3. En este suelo se prohíben los usos siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas, granjas avícolas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) Las instalaciones deportivas en medio rural, los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva creación.
- g) Los centros sanitarios especiales.
- h) Las instalaciones o construcciones no provisionales para el entretenimiento de la obra pública o al servicio de la carretera.
- i) Aeropuertos, helipuertos e instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones.
- j) Viario de carácter general.
- k) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- l) La construcción residencial aislada de cualquier tipo.



m) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquéllos vinculados al uso recreativo público de este suelo.

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Forestal tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- *Protección de la vegetación. Artículo 98.*
- *Protección de la fauna. Artículo 99.*
- *Protección del suelo. Artículo 100.*
- *Protección del paisaje. Artículo 101.*
- *Protección de las vías pecuarias. Artículo 91.*
- *Infraestructuras. Artículo 117.*
- *Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 111.*
- *Actividades turísticas y recreativas. Artículo 123.*

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- *Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.*
- *Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.*
- *Ley 2/1973 de 17 de marzo, sobre la creación de Reservas Nacionales de Caza.*
- *Decreto 2573/1973 de 5 de octubre, sobre protección de determinadas especies.*
- *Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.*
- *Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.*
- *Ley de Incendios forestales, de 5 de diciembre de 1968.*
- *Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.*
- *Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.*
- *Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.*
- *Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.*
- *Decreto 917/1967 de 21 de abril, sobre publicidad exterior.*
- *Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.*
- *Decretos 153/96, de 30 de abril, 297/95, de 19 de diciembre, 292/95 de 12 de diciembre, 74/96, de 20 de febrero, y 283/95, de 21 de noviembre, de desarrollo de la anterior.*
- *Decreto 155/98, de 21 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma andaluza.*

#### **Artículo 135. Régimen específico del suelo no urbanizable protegido por Interés Agrario (OE)**

1. El uso característico de este suelo es la producción agropecuaria, tanto en secano como en regadío.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente.
- c) Las instalaciones permanentes de restauración con declaración de utilidad pública o interés social. Los usos turísticos en instalaciones previamente existentes contarán con la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente; las de nueva planta contarán además con informe del organismo competente y aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación para ambos casos. Siempre se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 123 de estas Normas.
- d) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, que contarán con la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3 se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en este tipo de suelo y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 117. En cualquier caso será preceptiva la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables legalmente en la construcción de embalses, aductores, depuradoras, vertederos, infraestructuras de experimentación industrial y las vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.
- f) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo dos (2) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
  - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
  - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.



3. En este suelo se prohíben los usos siguientes:

- a) La tala de masas arbóreas que implique transformación de usos, de acuerdo con el artículo 98 de estas Normas.
- b) La instalación de piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) Las construcciones y edificaciones industriales, excepto las de almacén o segunda transformación de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- e) Los parques rurales, las instalaciones deportivas y los parques de atracciones.
- f) Los albergues de carácter social y los campamentos de turismo.
- g) Los aeropuertos y helipuertos.
- h) Los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas directas o de servicio público o los de guardería.
- i) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Agrícola, tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección.

- *Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 96.*
- *Protección del suelo. Artículo 100.*
- *Protección del paisaje. Artículo 101.*
- *Protección de las vías pecuarias. Artículo 91.*
- *Infraestructuras. Artículo 117.*
- *Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 111.*
- *Actividades industriales. Artículo 120.*
- *Actividades turísticas y recreativas. Artículo 123.*
- *Vertederos. Artículo 125.*

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- *Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.*
- *Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.*
- *Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.*
- *Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.*
- *Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1968.*
- *Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.*
- *Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980.*
- *Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.*
- *Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.*
- *Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre publicidad exterior.*
- *Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.*
- *Decretos 153/96, de 30 de abril, 297/95, de 19 de diciembre, 292/95 de 12 de diciembre, 74/96, de 20 de febrero, y 283/95, de 21 de noviembre, de desarrollo de la anterior.*
- *Decreto 155/98, de 21 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma andaluza.*

### **Artículo 136. Régimen específico del Suelo no urbanizable protegido por Interés Paisajístico. (OE)**

1. El uso característico de este suelo es el mantenimiento del medio natural, siendo uso permitido ligado al anterior el de producción agropecuaria.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) La tala de árboles integrada en las labores de conservación, debidamente autorizada por el organismo competente.
- b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos vivos. En el caso de ser preciso superar la ocupación del dos por ciento (2%) de la superficie de las parcelas que constituyan la unidad de explotación, estarán sujetas a licencia previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En las obras de desmonte, aterrazamientos o rellenos, estabulaciones de ganado según las características del artículo 104 y vertederos de residuos agrarios, será requisito indispensable aportar junto con el proyecto, la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.
- c) Las actividades extractivas y mineras, junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio, sólo se podrán autorizar en las condiciones especificadas en el artículo 114 de estas Normas.
  - Existencia de concesión o autorización del organismo competente, de acuerdo con la legislación sectorial.
  - Aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente para este tipo de Declaraciones.

- Aportación de la documentación exigida por las medidas de prevención y calidad ambiental aplicables en cada caso.
  - Presentación del Plan de Restauración del espacio afectado por la actividad, de acuerdo con la legislación sectorial vigente o bien su inclusión en el Plan Especial de Restauración Conjunta de explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra.
- d) Las actuaciones de carácter turístico y recreativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 de estas Normas.
- e) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, siempre acompañadas del requisito de aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- f) Las actuaciones de carácter infraestructural no prohibidas expresamente en el punto 3, de acuerdo con el artículo 117 y según condiciones del artículo 110 de estas Normas.
- g) Las viviendas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural en parcelas de como mínimo cinco (5) hectáreas. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de dos (2) Km de un núcleo de población.
  - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encuentre en suelos protegidos.
  - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

3. Son usos prohibidos los siguientes:

- a) La tala de árboles que implique transformación de uso.
- b) El vertido de residuos mineros e industriales.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Los aeropuertos y helipuertos.
- e) Los usos residenciales de nueva planta no vinculados a actividades productivas directas o de servicio público o los de guardería.
- f) La ejecución de infraestructuras colectivas de abastecimiento de agua, alumbrado, saneamiento y pavimentación.
- g) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos.
- h) Las construcciones y edificaciones industriales

4. En este tipo de Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Paisajístico tienen especial incidencia las siguientes Normas Generales de Protección:

- *Protección de cauces, riberas y márgenes. Artículo 95.*
- *Protección de las aguas subterráneas. Artículo 96.*
- *Protección de las aguas en relación con vertidos líquidos. Artículo 97.*
- *Protección de la vegetación. Artículo 98.*
- *Protección de la fauna. Artículo 99.*
- *Protección del suelo. Artículo 100.*
- *Protección del paisaje. Artículo 101.*
- *Protección de las vías pecuarias. Artículo 91.*
- *Infraestructuras. Artículo 117.*
- *Actividades extractivas. Artículo 114.*
- *Actividades relacionadas con la explotación de recursos vivos. Artículo 111.*
- *Actividades industriales. Artículo 120.*
- *Actividades turísticas y recreativas. Artículo 123.*
- *Vertederos. Artículo 125.*

5. La legislación sectorial que se tendrá en cuenta en toda referencia a ella es la siguiente:

- *Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.*
- *Ley de Caza, de 4 de abril de 1970.*
- *Ley de Montes, de 8 de junio de 1957.*
- *Reglamento de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de febrero.*
- *Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1968.*
- *Reglamento de la Ley anterior. Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre.*
- *Ley de Montes Vecinales de Mano Común, de 11 de noviembre de 1980*
- *Ley de Fomento de la Producción Forestal, de 4 de enero de 1977.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto 1279/1978 de 2 de mayo.*
- *Ley de 7 de octubre de 1938 sobre Hierbas, Pastos y Rastrojeras.*
- *Reglamento de la anterior. Decreto de junio de 1969.*
- *Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre publicidad exterior.*
- *Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.*
- *Decretos 153/96, de 30 de abril, 297/95, de 19 de diciembre, 292/95 de 12 de diciembre, 74/96, de 20 de febrero, y 283/95, de 21 de noviembre, de desarrollo de la anterior.*
- *Decreto 155/98, de 21 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma andaluza.*



## **CAPITULO 5.- PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 137. Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas.**

1. Por la extensión y concentración espacial de las explotaciones extractivas de rocas industriales en este municipio y su indudable impacto ambiental, resulta preciso acometer obras de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones existentes. Para ello deberá formularse un Plan Especial de Restauración Conjunta de las explotaciones extractivas de Alcalá de Guadaíra. Su contenido y objetivos se resumen en el propio título del plan, teniendo en cuenta, además, su efecto complementario y coordinado con la ordenación urbanística y sus determinaciones aquí establecidas.

2. El Plan Especial deberá incluir una regulación de usos en su ámbito, señalando las zonas objeto de reforestación y las zonas de implantación de actividades turístico recreativas. El Plan deberá tener en cuenta las zonas a restaurar que se encuentren adyacentes o próximas a suelos urbanos, equipamientos y zonas verdes, al objeto de coordinar posibles usos futuros de las áreas restauradas.

3. Este Plan Especial se formula de acuerdo con la legislación urbanística. Su desarrollo y tramitación se efectuará de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo y de la legislación autonómica y sectorial aplicable. La responsabilidad de su desarrollo se asigna a la Consejería de Trabajo e Industria.

4. Las explotaciones existentes y las nuevas para las que se solicite licencia podrán acogerse a dicho Plan Especial de Restauración conjunta mediante el oportuno convenio entre el promotor o titular de la explotación y el organismo ejecutante, que recogerá los compromisos de financiación de las partes, para la ejecución del citado Plan Especial.

5. El ámbito mínimo de este Plan Especial es el que se recoge en los planos de Clasificación del Suelo a escala 1/10.000.

### **Artículo 138. Plan Especial de Mejora del Medio Rural.**

Este Plan Especial, cuya redacción se programa en el primer cuatrienio, deberá contemplar los siguientes extremos:

#### 1) Estudio detallado de usos en suelo rural

En los trabajos de la fase de Información-Diagnóstico de este Plan General se ha recogido y actualizado una parte importante de la información relativa a este aspecto. Existen estudios y análisis efectuados con anterioridad sobre este tema. No obstante conviene completar el estudio con un análisis del parcelario, una definición de usos agrarios actuales y un inventario de alteraciones ambientales.

#### 2) Aspectos funcionales del medio rural

Análisis de las actividades del sector primario, fundamentalmente agrarias, y posibilidades de puesta en valor de recursos del medio, con estimación de la potencialidad de los mismos y condicionantes ambientales que se pueden presentar al fomento de la actividad agraria. Sería importante fijar aquí el fenómeno de la vivienda ligada a la explotación agraria como factor de puesta en valor de esos recursos, o por el contrario como factor independiente.

#### 3) Actuaciones de mejora.

El Plan deberá programar un conjunto de actuaciones coordinadas pero independientes entre sí, de modo que la realización de un paquete de éstas conlleve a una mejora inmediata del aspecto rural sobre el que actúa, y su efecto pueda ser aprovechado por el resto.

Las actuaciones pueden referirse en principio a:

- a) La definición de suelo agrarios, asignación de cultivos existentes y recomendación de nuevos cultivos.
- b) Limpieza y restauración de áreas degradadas, basureros y pequeñas canteras.
- c) Obras de mejora y deslinde de vías pecuarias, caminos y pistas agrarias.
- d) Inventario y policía de focos de contaminación de aguas subterráneas. Control de los mecanismos de depuración de las actividades agrarias e industriales existentes.
- e) Disponibilidad de agua para abastecimiento, tanto para usos agrarios como para otros usos.
- f) Participación pública de personas, entidades o comunidades afectadas por el Plan Especial.

#### 4) Normas de regulación de usos y actividades.

En los suelos clasificados por el P.G.O.U. como No Urbanizables deben ser de aplicación las normas reguladoras de usos propuestas por el Plan Especial y que deben ser compatibles con las generales que para ese tipo de suelo establece el Plan General.

Las normas de regulación de usos y actividades de mejora del medio rural se referirán al menos a las actuaciones relacionadas con la explotación de recursos, a las actuaciones infraestructurales, a las actuaciones industriales y a la construcción residencial. Para ello se definirán las condiciones de tolerancia de cada uso y actividad.

En tanto se redacta este Plan Especial, en los núcleos de La Lapa, La Lapilla, Las Tinajas, Los Pinos del Nevero, La Ruana, El Regidor, Matachica, Matagrande, El Cercado, El Manantial, Quintanilla y El Junco será de aplicación la normativa recogida en el Anexo al presente Título que tiene carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

5) Ambito: El ámbito de este Plan Especial es el que se recoge en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/10.000. En relación con el análisis necesario para su redacción se deberán incluir las urbanizaciones próximas para considerar posibles soluciones de las infraestructuras.

### **Artículo 139. Plan Especial Integral del Río Guadaíra.**

1. Los objetivos que se propone el Plan Especial son:

- Regenerar ambientalmente el espacio del Guadaíra dando solución a los vertidos no depurados y a la contaminación y desorden urbanístico de sus bordes, así como resolver sus comunicaciones viarias con el entorno, o disponer de comunicaciones nuevas, de acuerdo con el desarrollo y las funciones actuales del mismo.
- Constituir un orden básico interno estableciendo una estructura viaria para su recorrido, unos ámbitos menores identificables dentro del conjunto así como su función y el régimen de usos.
- Definir la vinculación del espacio del Guadaíra al conjunto metropolitano, tanto a través de su propia estructura como de los espacios contiguos, procurando aprovechar las opciones de ordenación que ofrezcan éstos.
- Recuperar el patrimonio arquitectónico existente en su ámbito directamente vinculado al río tal como los molinos y azudes.
- Definir el trazado y características de la conexión viaria urbana de la Ronda Sur con la Ronda Este mediante un puente sobre el río Guadaíra minimizando el impacto ambiental que pueda suponer.

2. El Plan General asume los criterios y propuestas del Avance del Plan Especial pero, debido al largo tiempo transcurrido desde su tramitación, se considera necesario plantear determinadas concreciones para tres zonas cuya situación se ha modificado desde entonces. Estas zonas son:

- a) La franja paralela al corredor de transporte ligero.
- b) Canteras del Acebuchal
- c) Canteras del Zacatín.

3. Franja paralela al corredor de transporte ligero:

Es un espacio destinado a acoger equipamiento de usos diversos (recreativo, restauración, etc.) y cuya función es servir de articulación entre la nueva zona industrial y el Parque lineal del Guadaíra.

Para garantizar la permeabilidad de accesos al río y la integración en el Parque, la edificación deberá realizarse en un espacio que fundamentalmente será abierto y transitable, y se deberá materializar en volúmenes aislados, suficientemente separados entre sí y con limitación importante de la superficie construida respecto a la libre, que será de público acceso. La anchura de esta franja será de doscientos (200) metros a partir de la vía de borde de la zona industrial.

Este suelo está clasificado como No Urbanizable protegido por Interés Paisajístico.

4. Canteras del Acebuchal:

Es preciso una restauración del espacio ocupado por estas canteras, basado principalmente en la reforestación y recuperación del carácter natural. En este caso, por su proximidad al río y a las áreas recreativas previstas en el Plan Especial, las actuaciones de recuperación deben permitir la localización restringida de equipamientos, aparcamientos, etc., vinculados al sistema viario que propone el Avance de dicho Plan por la margen izquierda del río. En este momento es prioritaria una actuación de policía ambiental para evitar los vertidos y escombros que si continúan pueden imposibilitar su restauración como espacio natural.

Este suelo está clasificado como Suelo No urbanizable Común.



## 5. Canteras del Zacatín:

Esta zona incluida en el Avance del Plan Especial del Río Guadaíra como zona a restaurar, queda ahora excluida del ámbito de dicho Plan, e incorporada al Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas, expuesto en el punto V.5.1. La justificación de esta exclusión e incorporación a este otro Plan Especial viene motivada por su especial ubicación en el borde occidental del casco urbano, de modo que manteniendo los objetivos prioritarios de restauración ambiental de la zona, partes de esta pasan a integrar el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad y el resto presenta otras particularidades. Así se encuentra atravesada por un sistema viario de conexión entre la A-92 y la carretera S-410; existen pequeñas áreas de Suelo Urbano ya edificado y otras instalaciones (depósitos de aguas, etc.) de Sistemas Generales que deben ser excluidas y el resto, con fuerte movimiento de tierras queda limitado por el Suelo Urbanizable Industrial.

Bajo estas condiciones resulta conveniente actuar sobre esta zona con un tratamiento específico, más adecuado a su localización en el borde de ciudad, en el contexto del Plan Especial de Restauración de Explotaciones Extractivas, en el cual se definen los nuevos límites de actuación para esta zona del Zacatín.

### **Artículo 140. Plan Especial de El Palmetillo**

1. Esta zona estaba incluida en el ámbito del Avance del Plan Especial del Río Guadaíra pero el hecho de situarse en el extremo noroeste del término, en la posición más excéntrica y en contacto con el municipio de Sevilla, disponen de sistemas generales viario y de infraestructura sanitaria y haber sido objeto de diversas iniciativas para implantar actividades de carácter metropolitano, justifican su exclusión del ámbito del Plan Especial del Río Guadaíra y su delimitación independiente para ser objeto de un Plan Especial que ordene específicamente este área.

2. El destino de estos suelos debe ser el de albergar actividades de ocio y recreo, en relación con la demanda metropolitana, con baja superficie construida y que facilitando la consecución de los objetivos señalados en el punto 1 del artículo 139 para el Plan Especial Integral del río Guadaíra mejoren el acceso y la utilización de las márgenes del río. Puntualmente podrían instalarse usos terciarios o relacionados con los servicios del automóvil. En ningún caso se admiten los usos residenciales o industriales.

3. El ámbito de este Plan Especial es el que se recoge en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000.

4. En tanto no se redacte este Plan Especial el ámbito incluido está clasificado como suelo no urbanizable común.

### **Artículo 141. Plan Especial de Las Majadillas**

1. El ámbito de este Plan Especial es el gran triángulo de casi setenta (70) hectáreas limitado al norte por la autovía A-92, al oeste por la carretera SE-421 y al sudeste por el Plan Especial del río Guadaíra. Su delimitación es la que se recoge en los Planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del Término Municipal a escala 1/10.000.

2. El destino fundamental de estos suelos debe ser albergar actividades deportivas, de ocio y recreo en relación con la demanda metropolitana y con una mínima superficie construida. En principio, y teniendo en cuenta las actividades que se vienen desarrollando en la zona deberían tener cabida específicamente los deportes relacionados con el motor.

3. En tanto no se redacte este Plan Especial, el ámbito incluido está clasificado como suelo no urbanizable común.

4. Se programa su redacción en el Primer Cuatrienio y se ejecutará por el Sistema de Expropiación.

### **Artículo 142. Plan Especial de Mejora de las Vías Pecuarias**

1. Como continuación de los trabajos de deslinde y acondicionamiento objeto del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y el I.A.R.A. deberá redactarse un Plan Especial de Mejora de las Vías Pecuarias del término de cuya ejecución se responsabiliza a los dos organismos citados.

2. El Plan incluirá el análisis de la situación de la red, con un inventario de los usos, actividades o aprovechamientos que soporta, así como de las relaciones de la red con entornos ambientales o recursos naturales, históricos o tradicionales de interés.

3. Establecerá una normativa específica reguladora de los usos admisibles y de las protecciones necesarias.

4. El Programa de Actuación del Plan incluirá:

- Acciones oportunas para asegurar su conservación.
- Acciones de acondicionamiento de ciertos tramos, descansaderos o puntos de la red que permitan compatibilizar su función pecuaria con el ocio y recreo no agresivo al entorno.

- Señalización de circuitos para prácticas deportivas no agresivas (sí a la bici, no al todoterreno) que incluyan a su paso parajes o lugares de interés. En cualquier caso se debe mantener su función pecuaria.
- Acciones de divulgación de la disponibilidad de uso y disfrute de la red y sus zonas acondicionadas, tanto al ciudadano como a asociaciones, clubs deportivos, etc. De especial importancia sería la divulgación en colegios y centros educativos, al añadir un enfoque cultural y didáctico.



## ANEXO AL TITULO V

# NORMATIVA TRANSITORIA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE NÚCLEOS AISLADOS EXISTENTES

---

### 1. Características, delimitación y parcelación

- a) La normativa recogida en el presente Anexo tiene carácter transitorio hasta la aprobación del Plan Especial de Mejora del Medio Rural y es de aplicación en los conjuntos de huertos y parcelas con edificación para usos agrícolas y vivienda unifamiliar, procedentes de parcelaciones de terrenos de regadío, denominados La Lapa, La Lapilla, Las Tinajas, **Los Pinos del Nevero**, La Ruana, **El Regidor**, Matagrande, Matachica, El Cercado, El Manantial, Quintanilla y **El Junco**, delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/10.000.
- b) No se permiten divisiones o segregaciones de parcelas en tanto no se apruebe el Plan Especial de Mejora del Medio Rural que regule estos extremos para cada núcleo.

### 2. Edificación y usos

- a) No se permiten usos residenciales en parcelas de menos de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados. Podrán admitirse en aquellas parcelas de superficie menor para las que pueda demostrarse, mediante documento público, que existan con anterioridad a la fecha de aprobación provisional del Plan General.
- b) La superficie construida destinada a usos residenciales será menor o igual a ciento cincuenta (150) metros cuadrados desarrollados en una sola planta. Asimismo se permite la edificación de cincuenta (50) metros cuadrados adicionales para usos agrícolas o de huerto familiar desarrollados igualmente en una sola planta.
- c) La separación de la edificación a linderos será, como mínimo, de cinco (5) metros.
- d) El Ayuntamiento no concederá licencia de obras de edificación en tanto las parcelas no cuenten con los servicios e infraestructuras especificados en el número siguiente:

### 3. Servicios e infraestructuras

- a) Todos los núcleos contarán con red comunitaria de abastecimiento de agua potable. Dicha red estará conectada a pozo autorizado que cuente con las debidas garantías sanitarias cuyo control será exigible por los servicios de inspección sanitaria municipal.
- b) La depuración de aguas residuales de cada núcleo deberá quedar garantizada mediante la ejecución de una red de saneamiento comunitaria conectada a tanque compacto de oxidación total o sistema de depuración análogo que garantice la inocuidad de los vertidos en los límites que establece la Ley. La totalidad de las parcelas conectarán a dicha red.
- c) El firme de caminos y calles se ajustará a alguno de los tipos siguientes:
  - Albero compactado
  - Sub-base de albero y capa de rodadura de gravilla compactada con riego aglomerante no asfáltico.
  - Sub-base de albero y capa de rodadura de hormigón.

Se admitirán otros de características análogas.

- d) El Ayuntamiento obligará a la ejecución de las obras señaladas en los tres apartados anteriores previa la redacción y aprobación del proyecto técnico oportuno. La competencia para la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización recae en el Ayuntamiento.



# TITULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

---

## CAPITULO 1. DEFINICION Y CATEGORIAS

### Artículo 143. Definición, categorías y delimitación (OE)

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el modelo adoptado de utilización del territorio, destina a ser soporte del crecimiento urbano por considerarlos aptos, en principio, para ser urbanizados.
2. En función de las condiciones urbanísticas de los terrenos, la optimización de las infraestructuras y otros sistemas generales existentes y previstos, los criterios de crecimiento y desarrollo urbanos, las previsiones de inversiones públicas y privadas y demás consideraciones sobre el modelo de utilización del territorio municipal, el Plan General establece tres categorías del suelo urbanizable:
  - a) Suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - b) Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - c) Suelo Urbanizable Ordenado.
3. Forman el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos delimitados en los planos de OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable", donde se señalan con el código SUNS.
4. Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en los planos de OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable", donde se señalan con el código SUS.
5. Forman el suelo urbanizable ordenado los ámbitos identificados en los planos de OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable", con el código SUO.

## CAPITULO 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

### Artículo 144. Definición y desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

1. Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizados de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo por cuanto no es posible o necesaria su incorporación, en estos momentos, al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.
2. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta categoría de suelo, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá autorizar la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
3. Los Planes de Sectorización, contendrán las determinaciones y documentación expresada en el artículo 12 de estas Normas, así como las determinaciones recogidas para cada ámbito en el artículo 147 del presente capítulo.
4. El promotor deberá realizar los elementos de infraestructura exteriores al área necesarias para asegurar las conexiones con los sistemas generales, teniendo en cuenta las determinaciones que se establecen en las fichas de cada ámbito.
5. Los Planes de Sectorización, en su caso, se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la LOUA, sus Reglamentos y las presentes Normas.

### Artículo 145. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 12 de la LOUA, a las siguientes limitaciones:
  - a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General que estuviesen legalmente autorizados hasta ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.
  - b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en el Título V de las



presentes Normas relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho título sobre la constitución de núcleo de población.

- c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes de Sectorización y los Planes Parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse las rústicas que se pretendan, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. La aprobación definitiva del Planes de Sectorización así como del Plan Parcial correspondiente, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, y el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

#### **Artículo 146. Ambito y condiciones urbanísticas de los Planes de Sectorización**

1. Las actuaciones urbanísticas que pueden llevarse a cabo en el suelo urbanizable no sectorizado deberán referirse a cada uno de los ámbitos que se establecen en los planos de OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable", así como en los de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000.

2. No obstante lo anterior, los Planes de Sectorización podrán comprender varias áreas de suelo urbanizable no sectorizado siempre que la integración de éstas sea completa y no desvinculen de la misma a parte de los terrenos comprendidos en cada una. A estos efectos el Ayuntamiento podrá acordar la integración de dos o más áreas dentro de un Planes de Sectorización, siempre que, de acuerdo con las necesidades de la ciudad en el momento de abordar el Plan correspondiente quede garantizada la inserción de las obras de infraestructura en la ordenación general, así como la conveniencia y justificación de proceder al desarrollo conjunto de los ámbitos propuestos.

3. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan para cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, el Plan General determina en cada caso:

- a) Los usos permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta (OE).
- b) Las características urbanísticas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones, donde se concentran los aprovechamientos lucrativos, las conexiones con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan, y, en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Planes de Sectorización se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas.

5. En todo caso, los Planes de Sectorización, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquellos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.



## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

SUNS-1

Clasificación:	<b>Urbanizable No Sectorizado</b>	Figura Planeamiento:	<b>Plan de Sectorización</b>
Denominación:	<b>“SUNP-I6” (zona Espaldillas)</b>	Plano Nº:	<b>OE.02.1</b>

Superficie:	20,3242 Has
Sistema General adscrito (OE):	1,20 Has. del SGT-3
Carácter de la Actuación:	Privada

### OBJETIVOS:

- Liberar el suelo necesario para la vía metropolitana paralela al río Guadaíra.
- Rematar el suelo ocupado por usos industriales en la zona de Hacienda Dolores, configurando una nueva fachadas sobre el río y la vía metropolitana.
- Canalizar el arroyo de Espaldillas.

### CARACTERISTICAS:

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Hospedaje, grandes superficies de tipo alimentario y Residencial.

Condiciones para proceder a su sectorización (OE): La incorporación al desarrollo urbano de este sector, está condicionada a la ejecución del SUP-I2.

El Plan de Sectorización esta ligado a la ejecución de las arterias principales de distribución desde la red existente y a la canalización del arroyo.

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- La franja colindante con el SGT-3 se destinará a industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como a usos exclusivos terciarios. La totalidad del SUNP-I6 podría destinarse exclusivamente a usos terciarios.
- Se resolverá el problema de servidumbre de los colectores existentes, estudiando la posibilidad de cambios en su trazado.



## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

**SUNS-2**

Clasificación:	<b>Urbanizable No Sectorizado</b>	Figura Planeamiento:	<b>Plan de Sectorización</b>
Denominación:	<b>“SUNP-I8” (zona El Capitán)</b>	Plano N°:	<b>OE.02.2</b>

Superficie:	13 Has
Carácter de la Actuación:	Privada

### OBJETIVOS:

- Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial, rematando la zona norte de la A-92.
- Construir un tramo de vía de borde de la zona industrial del norte de la ciudad.

### CARACTERISTICAS:

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Hospedaje, grandes superficies de tipo alimentario y Residencial.

Condiciones para proceder a su sectorización (OE): El Plan de Sectorización está ligado a la ejecución de la infraestructura sanitaria del SUP-I4 y de la arteria principal de agua junto a la Autovía A-92.

Se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

### INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:

- El viario señalado en los planos tiene carácter vinculante.
- Se creará una vía de servicio junto a la A-92.
- La línea de edificación se situará a 50 metros como mínimo desde el borde de la calzada de la A-92



Clasificación:	<b>Urbanizable No Sectorizado</b>	Figura Planeamiento:	<b>Plan de Sectorización</b>
Denominación:	<b>“SUNP-R4” (zona Huerta del Cura)</b>	Plano N°:	<b>OE.02.3</b>

Superficie:	8,98 Has
Sistema General adscrito (OE):	5 m <sup>2</sup> /habitante a localizar en SGEL-8
Carácter de la Actuación:	Privada.

**OBJETIVOS:**

- Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar como continuación de las fases anteriores de la urbanización Huerta del Cura.
- Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos fases existentes.

**CARACTERISTICAS:**

Usos incompatibles o prohibidos (OE): Industrial en todas sus categorías.

Condiciones de desarrollo (OE): El Plan de Sectorización requiere la ejecución previa o simultánea de la ampliación de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de la ciudad.

**INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACION DEL AREA:**

- Las dotaciones se localizarán en el borde oeste del sector.



## **CAPITULO 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

### **SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 148. Definición del suelo urbanizable sectorizado**

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable cuya sectorización se establece desde el propio Plan General y, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. La delimitación de sectores del suelo urbanizable sectorizado aparece en los planos de OE.02 (1, 2 y 3) "Ordenación estructural del Suelo Urbano y Urbanizable" en los que se indica la identificación del Plan Parcial correspondiente mediante el código SUS.

#### **Artículo 149. Revisión del programa**

1. Como consecuencia de la revisión del programa el Ayuntamiento podrá:
  - a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en la legislación urbanística aplicable, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un Polígono cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
  - b) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
  - c) Ampliar para parte de dicho suelo el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.
  - d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.
2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.
3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

#### **Artículo 150. Régimen Urbanístico**

1. Los derechos urbanísticos de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.
3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se inserte.

#### **Artículo 151. Obligaciones y cargas de los propietarios**

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable sectorizado están obligados a:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:
  - i) La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.
  - ii) En los sectores con excedentes de aprovechamiento sobre el medio del área de reparto correspondiente, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título cuarto de estas normas.
  - iii) El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se inserte.
- b) Ejecutar la urbanización en los términos señalados por la legislación urbanística aplicable.

- c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el planeamiento o resulte expresamente de disposiciones legales.
- d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan y, en todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 del presente Título.
- e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

#### Artículo 152. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable programado, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante los Planes Parciales correspondientes.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título segundo de las presentes Normas y al contenido del presente Capítulo.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales exteriores adscritos al sector.
4. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado, contendrán, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad con las previsiones del Plan General.
5. En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse con arreglo a lo dispuesto en el Título segundo de las presentes Normas, Estudios de Detalle, cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en aquellos.

#### Artículo 153. Aprovechamiento en cada sector

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector del suelo urbanizable programado viene determinado en las fichas que constituyen la Sección 5ª del presente Capítulo.
2. Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total del sector no podrán ser superados en ningún caso. No obstante, se permite la transformación de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología al resto de usos recogidos en las fichas siempre que se respeten los valores máximos y mínimos establecidos.
3. El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales no podrá en ningún caso ser excedido en el planeamiento de desarrollo del Plan General.
4. Cuando en la ejecución del Plan Parcial que establezca edificabilidades determinadas, correspondientes a Viviendas en régimen protegido se revelase de imposible cumplimiento el destino de las edificaciones por circunstancias sobrevenidas ajenas a la voluntad de los propietarios, como puedan ser la modificación de la legislación vigente sobre este tipo de vivienda, la falta de calificación provisional de un proyecto para viviendas de Protección Oficial u otras semejantes, se procederá a la modificación del Plan Parcial para transformar las edificabilidades y, en su caso, a la modificación del Plan General.

#### Artículo 153.bis Usos densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbanizable Sectorizado

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
SUS-1	Edificabilidad Global	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B. USO GLOBAL RESIDENCIAL		
SUS-2	Edificabilidad Global	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	14 viv/ha
SUS-3	Edificabilidad Global	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	12 viv/ha
SUS-4	Edificabilidad Global	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	30 viv/ha
SUS-5	Edificabilidad Global	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	55 viv/ha



## **Artículo 154. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores**

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la legislación urbanística aplicable con las garantías que la misma prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentran los terrenos. Se exceptúan de la regla anterior, las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de sectores.

## **Artículo 155. Requisitos para poder edificar**

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica en todo el ámbito del Proyecto de Urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución, el viario de cesión obligatoria con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinado a los fines previstos.

3. Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del sector o Unidad de Ejecución y que figuren como espacios privados en el plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

4. La concesión de cualquiera licencia de nueva planta del sector o unidad de ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal



infraestructura fuera una unidad separable del resto y, en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

5. En cualquier caso, con la primera licencia de edificación que se conceda en un sector o unidad de ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) del número 3 para todo el sector o unidad de ejecución.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 156. Plazos de ejecución del planeamiento**

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división en Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. Los Planes Parciales de los sectores urbanizables sectorizados deberán aprobarse en el primer y único Cuatrienio desde la fecha de aprobación de la adaptación parcial.

3. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

4. La urbanización de cada sector deberá estar ejecutada en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### **SECCION 2ª: CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**

##### **Artículo 157. Contenido de los Planes Parciales**

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 13, se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

##### **Artículo 158. Memoria del Plan Parcial**

Describirá las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector
- b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria
- f) Superficie edificable (suma de las de las parcelas edificables)
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas)
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos)
- i) Edificabilidad bruta
- j) Aprovechamiento materializable en el sector
- k) Edificabilidad sobre la superficie edificable



- l) Desglose de la superficie edificable sobre y bajo rasante
- m) Superficie destinada a espacios libres privados
- n) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
- o) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje
- p) Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

#### **Artículo 159. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial**

Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las Unidades de Ejecución que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

#### **Artículo 160. Estudio económico y financiero del Plan Parcial**

El estudio económico y financiero expondrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.
- c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la ejecución de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

#### **Artículo 161. Conformidad de las compañías suministradoras**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

#### **Artículo 162. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial**

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en las secciones 3ª y 4ª de este Capítulo.

### **SECCION 3ª: CONDICIONES DE LA ORDENACION**

#### **Artículo 163. Criterios de ordenación.**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad funcional de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d) El nuevo tejido urbano contará con un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme del tejido urbano y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

- f) Se definirán las características del mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán de tal forma que dispongan de la fachada necesaria para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo. Siempre que sea posible se localizarán en manzanas completas y, en cualquier caso, sin compartir medianerías con usos que no sean públicos.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que haya de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### **Artículo 164. Condiciones de la edificación**

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título octavo de las presentes Normas urbanísticas.
2. Los Planes Parciales desarrollarán la ordenación con las tipologías de edificación más coherentes con las determinaciones que se establecen en la ficha del sector correspondiente.
3. Las tipologías básicas de la edificación a utilizar en la ordenación de los sectores y que producen una forma urbana característica son dos:
  - a) La tipología de edificación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle como canal delimitado por edificaciones. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua y sobre la alineación de la calle. La unidad básica de la ordenación urbana es la manzana, normalmente, aunque no necesariamente, construida con edificación entre medianerías.
  - b) La tipología de edificación aislada, sea en bloques de vivienda colectiva o en viviendas unifamiliares, corresponde a la morfología urbana en que lo característico es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. La calle pierde relevancia y las fachadas de los edificios no se sitúan sobre la alineación de la calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. Formalmente la calle se configura mediante el diferente tratamiento de los espacios de sus bordes o por las cercas de cerramiento de las propiedades. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta y entre cada edificio y los de su entorno.

#### **Artículo 165. Condiciones de uso**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean con arreglo a lo que establecen las fichas de los sectores que constituyen la sección 5ª del presente capítulo. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en el título noveno de las presentes Normas urbanísticas.

### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE LA URBANIZACION**

#### **Artículo 166. Pavimentación**

1. Para calcular la pavimentación de calzadas en las calles se tendrá en cuenta el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las mismas, así como las características resistentes de la explanada. Salvo justificación expresa, se adoptará alguna de las secciones recomendadas a continuación, o bien secciones tipo de la Instrucción de Carreteras (Normas 6-1 IC y 6-2 IC).
2. Las secciones recomendadas son las siguientes:
  - Las calles peatonales serán de: baldosa hidráulica y terrazos, sobre base de hormigón y lecho de arena o mortero; se admitirán igualmente adoquines, losas de piedra, prefabricados de hormigón, ladrillo y el hormigonado "in situ".
  - Las vías secundarias llevarán una capa de rodadura de mezcla bituminosa extendida y compactada en caliente de cinco (5) centímetros de espesor medio terminado; con base de quince (15) centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadán recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N; y sub-base de veinticinco (25) centímetros de espesor medio terminado, de albero (o de otro material de similares características) compactada al 100% proctor N.
  - Las vías principales e industriales llevarán una capa de rodadura de ocho (8) centímetros de espesor medio terminado, de mezcla bituminosa extendida en dos capas (4+4) y compactada en caliente; con base de veinte (20)



centímetros de espesor medio terminado de zahorra artificial "todouno" o macadan recebado con albero (o filler) compactada al 100% proctor N, y sobre una sub-base de treinta y cinco (35) centímetros de espesor medio terminado de albero (o de otro material de similares características) compactada al 100% proctor N. Los componentes y espesores se consideran (en ambos casos) mínimos, debiendo realizarse los cálculos justificativos, siempre en las vías industriales y si se pretende reducir espesores o eliminar sub-base, en las restantes vías. En las vías industriales se calculará para soportar un tráfico pesado de cuarenta (40) ejes equivalentes por Ha. y día, considerando un periodo de proyecto de veinte (20) años.

3. Con carácter aconsejable en todos los casos y de forma obligada en terrenos arcillosos, se dispondrá una primera capa de arena de río que actuando como drenaje evite que las arcillas se mezclen con las capas superiores del pavimento.

4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, éste se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco (5) centímetros.

5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos asfálticos. Las juntas que se prevean en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar el mejor aparcamiento.

6. Los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones y los viales de tráfico mezclado (para vehículos y peatones) serán en general duros y no resbaladizos. En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre acera y calzada rebajando la acera al nivel de la calzada y dando a la acera la forma de badén, quedando un escalón de una altura de dos (2) cm. como máximo, y este badén será de ancho igual al del paso de peatones o de un ancho mínimo de dos (2) metros. A cada costado del indicado badén, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de un metro y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

7. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas y estancia de vehículos, uso conjunto de personas y de vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

8. El suelo de plazas y aceras se resolverá con materiales que no dificulten la circulación de las personas y de vehículos de mano.

9. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

10. Los pasos de carruajes y de emergencia nunca deformarán el perfil longitudinal de las aceras, en las que solamente se pondrán de manifiesto por la diferencia de materiales y por el achaflanado del bordillo. No obstante lo anterior, cuando se prevea el acceso de vehículos pesados, podrán adoptarse otras soluciones previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

11. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones del calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

12. En los casos en que en el paso de peatones exista una isleta intermedia se dispondrá ésta procurando conseguir una elevación máxima de doce (12) centímetros en su intersección con el paso de peatones.

13. La sección tipo del acerado, cuando la anchura mínima obligatoria sea de dos (2) metros, se ajustará a las siguientes dimensiones:

14. Se dejará previsto en el acerado un espacio destinado a la colocación de los contenedores de residuos urbanos.

#### **Artículo 167. Señales verticales**

1. Las señales de tráfico, semáforos, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas, se situará en la parte exterior de la acera, siempre que su ancho sea igual o superior a uno con cinco (1,5) metros. Si no hay acera o si su ancho es inferior a uno con cinco (1,5) metros se situarán junto a las fachadas, pero a la altura suficiente para no causar daños a los invidentes.

2. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

3. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

#### **Artículo 168. Mobiliario urbano**

1. Los quioscos, casetas, puestos y terrazas en las aceras no podrán obstaculizar el paso de las personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinticinco (125) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por minusválidos con sillas de ruedas.

2. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

3. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre treinta (30) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros.

#### **Artículo 169. Ajardinamiento de las vías**

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

2. En ningún caso los alcorques serán menores de 1 x 1 metro. En aceras de tres (3) metros o más de anchura el alcorque dejará libre una franja de dos (2) metros para la canalización de las redes de servicios.

3. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

4. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de tres (3) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros.

#### **Artículo 170. Abastecimiento de agua potable**

1. Para el dimensionado de la red habrá de preverse un consumo medio de trescientos (300) litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red para usos no industriales se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por dos (2).

2. Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta. El consumo máximo para el cálculo se obtendrá multiplicando el consumo medio diario por dos con cuatro (2,4).

3. La capacidad de los depósitos deberá ser la necesaria para la regulación diaria del volumen de agua correspondiente al día de máximo consumo.

4. La presión mínima en el punto más favorable de la red será de una (1) atmósfera.

5. El diámetro mínimo de las tuberías será de ochenta (80) milímetros cuando comprendan bocas de riego, pudiendo disminuirse a sesenta (60) milímetros en ramales terminales menores de cincuenta (50) metros para consumos domésticos.

6. Los diámetros de las tuberías se calcularán para una velocidad de un (1) metro por segundo, recomendándose no se superen las cinco (5) atmósferas de carga estática.

7. El material aconsejado será el polietileno en tuberías de diámetros inferiores a los ciento cincuenta (150) milímetros y de fundición dúctil con recubrimiento cerámico en los diámetros mayores.

8. Siempre que sea posible se dispondrán convenientemente separadas de los edificios para no afectar a sus cimientos, las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de sesenta (60) centímetros contada desde la generatriz superior. Si el ancho de las aceras no lo permite se proyectarán en la calzada junto al bordillo. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico la profundidad mínima será de un (1) metro.

9. Las conducciones de agua potable se situarán en plano superior a las de saneamiento, en los casos en que vayan en la misma zanja, a una distancia de un (1) metro que podrá reducirse a cincuenta (50) centímetros como mínimo cuando esté demostrado que no existe riesgo de contaminación.

10. En todos los viales se proyectará doble tubería que discurrirá una por cada acera.



11. Se evitará dejar tuberías terminadas en testers, procurando empalmarlas unas con otras de modo que cierren una malla. En los casos en que no sea posible se dispondrán en el tester desagués o conexiones a las redes de alcantarillado y de riego respectivamente.

12. Las tuberías de diámetro inferior a trescientos (300) milímetros irán alojadas sobre camas de arena de quince (15) centímetros de espesor, pudiéndose reducir a diez (10) centímetros en los tramos de zanja en los que el terreno sea de buena calidad.

13. Una vez colocada la tubería el relleno de las zanjas se compactará por tongadas sucesivas. Las primeras tongadas hasta unos treinta (30) centímetros por encima de la generatriz superior del tubo se harán evitando colocar piedras o gravas con diámetros superiores a dos (2) centímetros, con un grado de compactación no menor del 95% del Proctor Normal.

14. Se recomienda la disposición de ventosas en los puntos altos de la red, y válvulas cada cien (100) metros, pozos de registro en las intersecciones y desagués en los puntos bajos.

15. La presión inferior de prueba en zanja de la tubería será tal que se alcance en el punto más bajo del tramo en prueba uno con cuatro (1,4) veces la presión máxima de trabajo. La presión se hará subir lentamente de forma que el incremento de la misma no supere un (1) kilogramo por centímetro cuadrado y minuto. Una vez obtenida la presión, se parará durante treinta minutos, y se considerará satisfactoria cuando durante este tiempo el manómetro no acusé un descenso superior a la raíz cuadrada de "p" quintos ( $p/5$ ) siendo "p" la presión de prueba.

16. Después de haberse completado satisfactoriamente la prueba de presión interior deberá realizarse la de estanqueidad. La duración de la prueba será de dos horas, y la pérdida en este tiempo será inferior al valor dado por la fórmula:

$$V = K L D$$

en la cual,

*V = pérdida total en la prueba, en litros*

*L = Longitud del tramo objeto de prueba, en metros*

*D = diámetro interior, en metros*

*K = coeficiente que depende del material (para plástico 0,35 y para fundición 0,3).*

#### **Artículo 171. Red de riego e hidrantes contra incendios**

1. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etcétera, las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general o a redes independientes si fuera necesario, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

2. Como prevención de los incendios se instalarán hidrantes de riego en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Normativa de obligado cumplimiento en materia de protección contra incendios: Deberá disponerse un hidrante cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta, para un caudal mínimo de 50 m<sup>3</sup>/h. durante dos (2) horas y 80 mm. de diámetro mínimo.

#### **Artículo 172. Red de saneamiento**

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación aislada, predominantemente residenciales, en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

2. La sección mínima del alcantarillado será de treinta (30) centímetros de diámetro y la velocidad máxima a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

3. La pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1%) y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que la velocidad mínima de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

4. En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los ochenta (80) centímetros a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente.
5. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.
6. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. Los conductos se situarán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de las edificaciones actuales y futuras y que impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más elevado de la sección no deberá estar a menos de uno con veinte (1,20) metros por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.
8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.
10. Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.
11. Antes de realizar el relleno de las zanjas se efectuará obligatoriamente la prueba de estanqueidad del conducto terminado, con las siguientes estipulaciones:

- Presión de agua en el punto más alto: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>.
- Pérdida máxima de agua permitida durante diez minutos:

$$Q = 0,25 \left( 1 + \frac{J \times L}{2} + \frac{d}{2} \right) \times L \times d$$

donde,

*Q* = cantidad de agua perdida en litros

*J* = pendiente del conducto, en tanto por uno

*L* = Longitud del conducto, en metros

*d* = diámetro del tubo o altura del ovoide, en metros.

#### **Artículo 173. Condiciones de los vertidos**

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del Organismo de cuenca.

#### **Artículo 174. Red de distribución eléctrica**

1. El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios. Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado 8.000 W
- Grado de electrificación medio 5.000 W
- Grado de electrificación mínimo 3.000 W

Siendo el mínimo por habitante de cero coma seis (0,6) KW/h.

2. Tanto en baja como en alta tensión las redes serán subterráneas, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. En el caso de redes de alta tensión deberán respetarse las servidumbres establecidas, con la prohibición de construir a menos de cinco (5) metros del conductor.
3. La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios, pudiendo admitirse la de 220/127 voltios.
4. La red de servicio de alumbrado público será independiente de la red general y se alimentará directamente de las casetas de transformación mediante circuito subterráneo.



5. El cálculo de las demandas de potencia en baja tensión se efectuará de acuerdo con los grados de electrificación establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o disposición que lo sustituya y, en su defecto, por sus previsiones debidamente justificadas en función del tipo de usuario a que se destina.
6. Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz para instalar el centro de transformación, en las condiciones que se indican en el Reglamento de Acometidas Eléctricas.
7. Los centros de transformación podrán instalarse fuera de los edificios a los que suministran siempre que no se instalen en la vía pública, sean accesibles desde la misma y satisfagan sus condiciones técnicas. No se instalarán sobre rasante salvo, excepcionalmente, cuando no puedan resolverse de otro modo.

#### **Artículo 175. Alumbrado**

1. Los niveles mínimos de iluminación exterior serán:
  - Vías principales 20 lux
  - Vías secundarias e industriales 15 lux
  - Plazas, paseos y calles peatonales 15 lux

El coeficiente de uniformidad será superior a cero con tres (0,3) en las vías principales y superior a cero con veinticinco (0,25) en el resto.

2. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
3. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
4. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
5. La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, que se encontrarán fuera del alcance de los niños, tendrá un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.
6. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.
7. Las luminarias en báculos serán de aluminio inyectado, con refractor de vidrio, filtro isostático y compartimento portaequipo
8. Los báculos serán troncocónicos sin base galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas.
9. Los brazos murales para luminarias estarán realizados en tubos de acero con placa de fijación a paramentos galvanizados en caliente.
10. Las luminarias de tipo farol serán del modelo AZAHARA dotado con reflector de aluminio electrobrillatado y cierre de policarbonato de cuatro (4) milímetros, con una interdistancia menor de veinticinco (25) metros. También podrán montarse fustes de hierro fundido.
11. Los fustes para faroles serán troncopiramidales octogonales con base de tres con dos (3,2) metros de altura, galvanizados en caliente, e irán conectados a picas de tierra montadas en arquetas. Podrán montarse fustes de hierro fundido.
12. Los brazos murales para faroles podrán ser de fundición o realizados de perfiles de acero, en consonancia con el modelo de farol adoptado.
13. Las fuentes luminosas serán lámparas de descarga de vapor de mercurio color corregido de distintas potencias con reactancias de dos (2) niveles de encendido y condensadores de compensación de reactiva.
14. Las cajas de conexión y protección de puntos serán del tipo CLAVED 1.468/1.
15. La distribución eléctrica será trifásica con neutro y mando (3 F + N + M). Los cables serán unipolares del tipo VV.0,6/1 kv. de seis (6) mm. de sección mínima en cobre en instalación subterránea y de dos con cinco (2,5) mm. de sección mínima en instalación grapada.
16. Las distribuciones grapeadas se ejecutarán por medio de grapas de aluminio plastificado con tirafondo de fijación, montados en tacos especiales de plástico.
17. Los cruces aéreos se ejecutarán a más de seis (6) metros de altura mediante cable fijador de acero galvanizado de cinco (5) mm. de diámetro, de composición 6 x 7 + 1, con tensores de 1/2 ". La suspensión se efectuará con abrazaderas de aluminio plastificado.
18. Las canalizaciones subterráneas irán bajo tubo de polietileno reticulado (Urateno o similar) de noventa (90) mm. de diámetro de 4 Kg/cm<sup>2</sup> directamente enterrado. Los cruces de calle llevarán dos (2) tubos.



19. En cada punto de luz, en cada cambio de sentido de la canalización y en los extremos de los cruces de calzada existirán arquetas de hormigón de 35 x 35 cm. con tapas de hierro fundido.

20. El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Módulos para contadores de energía activa de doble tarifa, de reactiva y reloj de conmutación de la doble de tarifa.
- Un (1) magnetotérmico tetrapolar de protección general.
- Dos (2) magnetotérmicos unipolares de protección del circuito de mando y reloj.
- Un (1) contador III principal.
- Un (1) contador auxiliar para circuito de control del 2º nivel de encendido.
- Un (1) reloj electrónico programable dotado de sistema de encendidos y apagados astronómicos con reserva de marcha para setenta y dos (72) horas.
- Dos (2) conmutadores para el encendido manual de los circuitos.
- Protecciones mediante magnetotérmicos unipolares de los circuitos de salida.

21. Los pasos de la red grapeada subterránea se protegerán mediante tubo de acero rosca gas de 1 1/4" hasta dos con cinco (2,5) metros de altura.

### Artículo 176. Áreas ajardinadas y parques

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

2. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Pendiente máxima del treinta por ciento (30%), y en los paseos del cinco por ciento (5%).
- b) La iluminación media de los paseos será igual o superior a quince (15) lux., en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
- c) En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de cien (100) mm. en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

3. Deberá preverse dotación de fuentes de beber, juegos infantiles y bancos.

4. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) centímetros de diámetro.

5. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá preferentemente con albero; en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

6. Las plantaciones de arbolado se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

### Artículo 177. Red telefónica

1. Se diseñará de acuerdo con la normativa específica de la Compañía Telefónica Nacional de España, según las características del área ordenada.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán preferentemente por espacios públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes:

A) El cálculo y dimensionamiento de las redes de alimentación y distribución se hará de acuerdo con las estimaciones de previsión de la demanda que correspondan a la categoría y uso de los edificios, según los siguientes baremos:

- Viviendas de utilización permanente: líneas/viv.	1,2 a 2	- Oficinas líneas/m2 útil	0,1 a 0,5
- Viviendas de utilización temporal líneas/viv.	1 a 1,5	- Locales comerciales líneas/local	1 a 2

En edificios que por su singularidad de uso merezcan un tratamiento especial, se podrán aplicar criterios de dimensionamiento diferentes de los anteriores.

B) Las redes serán subterráneas y discurrirán por espacios públicos, salvo que justificaciones previas, debidamente aprobadas, aconsejen la instalación aérea. Por su propia naturaleza, las redes de alimentación se instalarán en infraestructuras canalizadas; las redes de distribución y dispersión se podrán acoger a la excepcionalidad antes citada, en cuanto a la conveniencia de utilizar fachadas existentes u otro tipo de infraestructura aérea.

C) Si por las características del área o necesidades del servicio fuera necesaria la ejecución de un Centro de Conexiones, sus características externas se ajustarán de acuerdo con los criterios estéticos y de composición previstos en otros apartados de estas normas.

D) Los proyectos de edificación plurifamiliar y urbanización incorporarán la correspondiente separata de instalaciones telefónicas, diseñada de acuerdo con la normativa de Telefónica de España, debiendo los promotores asumir la competencia que corresponda a la disposición de infraestructuras en propiedad privada o a la habilitación de un cuarto de instalaciones telefónicas, si se evidenciara su necesidad a través de las previsiones de demanda.



E) Como elementos de interconexión entre las redes de alimentación y distribución se podrán instalar en terrenos de dominio público armarios sobre pedestal, debiendo justificar el solicitante su instalación en este caso.

3. Estas condiciones de urbanización son asimismo de aplicación en suelo urbano..

## **SECCION 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. FICHAS DE SECTORES**

### **Artículo 178. Alcance de las determinaciones particulares**

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los sectores en que se ha dividido el suelo urbanizable programado.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resulten de la situación real de las parcelas catastrales.

3. Las superficies de Sistema General y de Sistema Local son mínimas normativas de Plan.

4. La edificabilidad asignada por el Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las Ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento tipo establecido en el Volumen I Memoria.

5. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones. No obstante, las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. Asimismo, la localización de algunas dotaciones está expresamente determinada, pudiendo el Plan Parcial proceder a reajustar su forma.



## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA

## SUS-1

<b>Clasificación (OE):</b>	<b>Urbanizable Sectorizado</b>	<b>Denominación:</b>	<b>“SUP-I6” (Zona: Pie Solo)</b>		
<b>Planeamiento General:</b>	<b>PGOU</b>	<b>Aprobación Definitiva:</b>	<b>21/03/94</b>	<b>Plano N°:</b>	<b>OE.02. 2</b>

<b>Superficie:</b>	Total: 10,30 has	<b>Sin SG (OE):</b>	10,30 ha	<b>SG interiores:</b>	---
<b>Iniciativa de planeamiento:</b>	Privada				
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación	<b>Programación:</b>	Primer Cuatrienio		

### OBJETIVOS:

- Completar longitudinalmente la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos
- Conseguir una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráfico locales

### EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE):

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
<b>Máxima</b>	---	---	---	---	50.000	50.000	20.000	56.650
<b>V. de Cálculo</b>	0	0	0	0	40.000	10.000	6.650	56.650
<b>Mínima</b>	---	---	---	---	20.000	0	2.000	22.000

<b>Aprovechamiento Objetivo:</b>	56.980 ua	<b>Nº máximo de viviendas</b>	---
<b>Area de Reparto</b>	AR-2	<b>Aprovechamiento medio</b>	0,48433 ua/m <sup>2</sup>

### RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
<b>m<sup>2</sup> suelo totales</b>	10.300	---	2.060	1.030	13.390

### OBSERVACIONES:

- Se incluye en el sector la vía que constituye su borde norte, con 22 m de anchura

\* Sólo social: la reserva para comercial no es pública



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA****SUS-2**

<b>Clasificación (OE):</b>	<b>Urbanizable Sectorizado</b>	<b>Denominación:</b>	<b>“SUP-R7” (Zona El Eucaliptal)</b>		
<b>Planeamiento General:</b>	<b>PGOU</b>	<b>Aprobación Definitiva:</b>	<b>21/03/94</b>	<b>Plano Nº:</b>	<b>OE.02. 2</b>

Superficie Total:	275.235 m <sup>2</sup>	SGEL (OE):	---
Iniciativa de planeamiento:	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación	Programación:	Primer Cuatrienio

**OBJETIVOS:**

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar para el ámbito metropolitano
- Dar cumplimiento a los compromisos alcanzados por el Ayuntamiento para resolver la carencia de urbanización de El Eucaliptal I, en concordancia con la resolución de la C.P.U. del 25 de octubre de 1.989

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	0	0	79.330	0	0	2.000	79.770
V. de Cálculo	*	*	0	79.300	0	0	470	79.770
Mínima	*	*	0	---	---	---	440	---

Aprovechamiento Objetivo	143.304 ua	Nº máximo de viviendas	218
Area de Reparto:	AR-1	Aprovechamiento medio	0,52309 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	37.300	2.180	1.200	1.000	41.680

**OBSERVACIONES:**

- El plan parcial de desarrollo del sector, deberá prever la reserva de terrenos equivalentes al 30 % de la edificabilidad residencial que resulte, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (OE)
- La red de saneamiento debe ser separativa
- El sector participará en la ejecución de los sistemas generales de infraestructura sanitaria de toda la zona de El Cruce
- Las dotaciones locales se localizarán preferentemente en el borde Oeste del sector, a modo de separación con la cantera existente en su límite.



<b>Clasificación (OE):</b>	<b>Urbanizable Sectorizado</b>	<b>Denominación:</b>	<b>S2 / SUNP-R2 "La Estrella"</b>		
<b>Planeamiento General:</b>	<b>Plan de Sectorización</b>	<b>Aprobación Definitiva:</b>	<b>03/12/08</b>	<b>Plano Nº:</b>	<b>OE.02.3</b>

<b>Superficie:</b>	178.373 m <sup>2</sup>	<b>SGEL-7 (OE):</b>	3.165 m <sup>2</sup>
<b>Iniciativa de planeamiento:</b>	Privada	<b>Programación:</b> Primer Cuatrienio	
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación		

**OBJETIVOS:**

- Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	0	31.890	0	32.653	0	0	22.653	41.890
V. de Cálculo	0	9.237	0	21.552	0	0	11.101	41.890
Mínima	0	9.237	0	10.000	0	0	---	20.230

<b>Aprovechamiento Objetivo:</b>	39.212,50 ua	<b>Nº máximo de viviendas</b>	211
<b>Area de Reparto</b>	AR-15	<b>Aprovechamiento medio</b>	0,21983 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Social	Comercial	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	17.521	2.532	1.266	633	211	22.163

**OBSERVACIONES:**

- Se recuperará el trazado del camino de Pelay-Correa que discurre de norte a sur, a su anchura legal (50,16 mts). y las características que fije el organismo responsable.
- Se integrará en la medida de lo posible las edificaciones de viviendas existentes en el planteamiento general del sector.
- Sistemas Generales: Se ejecutará el tramo de viario de la Ronda Sur que enlazará la carretera Alcalá-Utrera, con la carretera Alcalá-Dos Hermanas, dicho viario tendrá una anchura de 26 metros.
- No se procederá la aprobación inicial del Plan Parcial del sector, sin haber acreditado la aportación del aval correspondiente (10%).



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA****SUS-4**

<b>Clasificación (OE):</b>	<b>Urbanizable Sectorizado</b>	<b>Denominación:</b>	<b>S2 / SUNP-R5 "Pirotecnia"</b>		
<b>Planeamiento General:</b>	<b>Plan de Sectorización</b>	<b>Aprobación Definitiva:</b>	<b>24/11/06</b>	<b>Plano Nº:</b>	<b>OE.02.3</b>

<b>Superficie:</b>	95.199,47 m <sup>2</sup>	<b>SGEL-7 (OE):</b>	4.111,48 m <sup>2</sup>
<b>Iniciativa de planeamiento:</b>	Privada	<b>Programación:</b>	Primer Cuatrienio
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación		

**OBJETIVOS:**

- Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
<b>Máxima</b>	---	0	9.742,16	12.120	0	0	---	32.791,68
<b>V. de Cálculo</b>	9.837,52	0	9.742,16	12.120	0	0	1.092	32.791,68
<b>Mínima</b>	9.837,52	0	---	---	0	0	---	---

<b>Aprovechamiento Objetivo</b>	30.819,58	ua	<b>Nº máximo de viviendas</b>	273
<b>Area de Reparto:</b>	AR-14	ua/m <sup>2</sup>	<b>Aprovechamiento medio</b>	0,32447 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
<b>m<sup>2</sup> suelo totales</b>	9.108,80	4.368	2.184	1.638	17.298,80

**OBSERVACIONES:**

- Deberá resolver las conexiones viarias con el borde sur del suelo urbano de la ciudad (urbanización Pinares de Oromana) para mejorar la accesibilidad de toda esta zona desde la ronda sur.
- Una parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso y dominio público se localizarán en contacto con las limítrofes de la urbanización Pinares de Oromana



**CONDICIONES DE DESARROLLO DEL AREA****SUS-5**

<b>Clasificación (OE):</b>	<b>Urbanizable Sectorizado</b>	<b>Denominación:</b>	<b>SUS-R9 "La Isla"</b>		
<b>Planeamiento General:</b>	<b>Revisión Parcial PGOU</b>	<b>Aprobación Definitiva:</b>	<b>21/07/08</b>	<b>Plano N°:</b>	<b>OE.02.3</b>

<b>Superficie:</b>	674.739 m <sup>2</sup>	<b>SGEL-7 (OE):</b>	186.007 m <sup>2</sup>
<b>Iniciativa de planeamiento:</b>	Privada	<b>Programación:</b>	Primer Cuatrienio
<b>Sistema de Actuación</b>	Compensación		

**OBJETIVOS:**

- Generación y urbanización con tipologías residenciales de media alta densidad con objeto de consolidar las extensiones del actual núcleo urbano, y de obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y actividades previstas, así como en el territorio en el que se implanta.

**EDIFICABILIDAD POR USOS LUCRATIVOS (m<sup>2</sup> construidos) (OE)**

	Vivienda Régimen Protegido		Vivienda Régimen Libre		Industria		Terciario	Total
	Colectiva	Unif.	Colectiva	Unif.	Intensiva	Extensiva		
Máxima	---	0	260.719	0	0	0	---	404.843
V. de Cálculo	111.737	0	260.719	0	0	0	32.387	404.843
Mínima	111.737	0	---	0	0	0	---	

Aprovechamiento total del sector:	353.444	ua N° máximo de viviendas	3.711
Area de Reparto	AR-16	Aprovechamiento medio	0,52382 ua/m <sup>2</sup>

**RESERVA MINIMA DOTACIONES LOCALES PUBLICAS (cumplimiento art. 17 LOUA)**

	Espacios Libres	Escolar	Deportivo	Otros*	Total
m <sup>2</sup> suelo totales	78.810	64.285	29.707	10.295	183.097

**OBSERVACIONES:**

- Se dará cumplimiento a las consideraciones expuestas en el documento de Revisión Parcial del PGOU que propició su sectorización



## CAPITULO 4. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### SECCION 1ª: DETERMINACIONES GENERALES

#### Artículo 179. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La competencia del Plan General para completar en suelo urbanizable la ordenación y regulación detallada del uso de los terrenos y la edificación, se efectúa en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado mediante una documentación específica para la resolución de su problemática con carácter pormenorizado. En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Sector con los siguientes aspectos:

- a) Identificación del Plan Parcial vigente, que define la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, con señalamiento de la fecha de aprobación del mismo.
- b) Fijación de la edificabilidad y del aprovechamiento objetivo del sector según el Plan Parcial correspondiente, así como de la densidad máxima que se corresponde con la estructura del Plan General.
- c) Asignación de usos globales en concordancia con el Plan Parcial aprobado.
- d) El cuadro de características sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación. Se señalan las superficies de suelo destinadas a dotaciones, localizando y trazando preferentemente los elementos del sistema viario, de espacios libres y/o equipamientos.

#### 2. Régimen jurídico.

- a) La clasificación como suelo urbanizable ordenado no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.
- b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable ordenado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.
- c) Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos, a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reservas.
- d) En orden a la adecuación de los sectores de suelo urbanizable ordenado a la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, y en atención a las características urbanísticas de los sectores así clasificados y de su dimensión establece dos vías para producir tal adaptación:
  - 1) La tramitación de un Estudio de Detalle.
  - 2) La formulación de un expediente de modificación del Plan Parcial de que se trate.

3. Las condiciones generales a que han de sujetarse las edificaciones y usos serán las contenidas en los Títulos VIII y IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifican en la documentación particular de cada ámbito.

4. En el cuadro siguiente se recogen los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbanizable ordenado del PGOU:

A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL		
SUO-1, SUO-2, SUO-3, SUO-4, SUO-5	Edificabilidad Global	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUO-11, SUO-12, SUO-13, SUO-14	Edificabilidad Global	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUO-15, SUO-16, SUO-17	Edificabilidad Global	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
SUO-18	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>



<b>B. USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>		
SUO-19, SUO-20		
	Edificabilidad Global	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	12 viv/ha
SUO-22		
	Edificabilidad Global	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	30 viv/ha
SUO-6		
	Edificabilidad Global	0,69 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	58 viv/ha
SUO-7		
	Edificabilidad Global	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	36 viv/ha
SUO-8, SUO-9		
	Edificabilidad Global	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	30 viv/ha
SUO-10		
	Edificabilidad Global	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	45 viv/ha
SUO-21		
	Edificabilidad Global	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	12 viv/ha

## SECCION 2ª: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO: FICHAS DE LOS SECTORES

Artículo 179 bis. Fichas de los sectores del suelo urbanizable ordenado.

<b>SUO-1 "SUP-11" (Zona Peromingo)</b>		<b>PLANO OE.02.1</b>
<b>ORDENACION</b>	OBJETIVOS: Urbanizar para usos industriales una de las pocas áreas de expansión del denominado "Polo de Desarrollo" que cuentan con aceptable dotación de sistemas generales de infraestructuras (agua y saneamiento) y con la accesibilidad que proporciona la carretera de Mairena.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial	ORDENACION ESTRUCTURAL:
	APROBACION DEFINITIVA: 18/09/2003	USO GLOBAL: Productivo
	SUPERFICIE BRUTA: 255.000 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD: 140.250 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 136.230 ua
<b>GESTION</b>	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
CESIONES: 27.100 m <sup>2</sup> espacios libres, 5.420 m <sup>2</sup> deportivo, 2.710 m <sup>2</sup> social		



SUO-2 "SUP-I2" (Zona Espaldillas)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Ordenar para usos industriales y terciarios el área situada al noreste del cuartel de Espaldillas para recalificar y dar continuidad a las áreas industriales de la Red-Sur y Hacienda Dolores.  - Obtener la parte correspondiente del suelo sobre el que discurrirá la vía estructuradora norte-sur así como las redes de los sistemas generales de agua y saneamiento.	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> APROBACION DEFINITIVA: SUPERFICIE BRUTA:	Plan Parcial 15/01/2004 207.400 m <sup>2</sup>
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE): 1</b>  <b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
CESIONES: 20.740 m <sup>2</sup> espacios libres, 4.148 m <sup>2</sup> deportivo, 2.073 m <sup>2</sup> social		

SUO-3 "SUP-I3" (Zona Venta de la Liebre)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Dar solución al problema de los accesos a la actual fábrica de Giralta Laporta S.A. - Compatibilizar la creación de nuevo suelo industrial vinculado directamente a la ciudad de Alcalá con el mantenimiento del núcleo residencial de Venta de la Liebre dotando a éste de zonas verdes y equipamientos - Obtener suelo para un tramo de la vía de borde del Parque del Guadaíra - El viario interior deberá solucionar el tráfico del polígono sin depender de la SE-410	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> APROBACION DEFINITIVA: SUPERFICIE BRUTA:	Plan Parcial 26/07/2004 343.000 m <sup>2</sup>
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE): 1</b>  <b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	
CESIONES: 32.000 m <sup>2</sup> espacios libres, 6.400 m <sup>2</sup> deportivo, 3.200 m <sup>2</sup> social		

SUO-4 "SUP-I5" (Zona Palillos)		PLANO OE.02.1	
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Ordenar el crecimiento hacia el este del polígono La Red Norte - Obtener el tramo correspondiente al sector de la vía estructurante norte-sur - Contribuir a la ejecución de los sistemas locales que estructuran esta parte norte del Polo de Desarrollo		
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> APROBACION DEFINITIVA: SUPERFICIE BRUTA:	Plan Parcial 24/07/1998 365.000 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> USO GLOBAL: EDIFICABILIDAD: APROVECHAMIENTO:
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1a/-1b		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,52309 ua/m <sup>2</sup>	
CESIONES: 36.500 m <sup>2</sup> espacios libres, 7.300 m <sup>2</sup> deportivo, 3.650 m <sup>2</sup> social			

SUO-5 "SUP-I7" (Zona El Chucal)		PLANO OE.02.2	
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Continuar hacia el norte la zona industrial más próxima al casco urbano entre la A-92 y los terrenos explotados para la elaboración de cementos - Colaborar en la obtención de una vía estructurante de esta zona industrial como alternativa a la A-92 para los tráficos locales		
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> APROBACION DEFINITIVA: SUPERFICIE BRUTA:	Plan Parcial 19/02/2004 122.000 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> USO GLOBAL: EDIFICABILIDAD: APROVECHAMIENTO:
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 2	
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,48433 ua/m <sup>2</sup>	
CESIONES: 12.900 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.580 m <sup>2</sup> deportivo, 1.290 m <sup>2</sup> social			



SUO-6 "SUP-R1" (Zona Montecarmelo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Formalizar la fachada noreste de la ciudad sobre la autovía A-92 planteando una pequeña oferta de suelo para usos industriales compatibles con el uso residencial predominante y, en especial, la industria "escaparate" - Definir un eje viario principal que relacione los tráficos carretera de Mairena-Avdas. De Malasmañanas y Los Claveles - Obtener la superficie necesaria para satisfacer las necesidades de equipamiento escolar que presenta esta zona noreste de la ciudad, así como un sistema general interior de espacios libres	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/01/08 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 160.400 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>DENSIDAD:</b> 58 Viv/Has <b>EDIFICABILIDAD:</b> 101.471 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 91.488,20 ua <b>SISTEMA GENERAL:</b> 12.425 m <sup>2</sup>  <b>RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO</b>
GESTION	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-Oeste/Centro Pablo VI/Centro El Aguila/Este	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE): 1</b>
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 24.200 m <sup>2</sup> espacios libres, 12.000 m <sup>2</sup> escolar, 5.000 m <sup>2</sup> deportivo, 3.000 m <sup>2</sup> social		

SUO-7 "SUP-R2" (Zona Cercadillos)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Desarrollar una actuación pública para proporcionar una importante oferta de vivienda en régimen protegido - Obtener suelo para localizar un gran complejo polideportivo que dé servicio al área sureste de la ciudad Ampliar la zona de aparcamiento del Ferial	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 18/10/2001 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 329.000 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>DENSIDAD:</b> 36 Viv/Has <b>EDIFICABILIDAD:</b> 152.000 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 157.100 ua <b>SISTEMA GENERAL:</b> 64.000 m <sup>2</sup>  <b>RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO</b>
GESTION	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-1/-2	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación / Expropiación	<b>AREA DE REPARTO (OE): 1</b>
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación, Expropiación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 26.500 m <sup>2</sup> espacios libres, 14.300 m <sup>2</sup> escolar, 9.480 m <sup>2</sup> deportivo, 8.000 m <sup>2</sup> social		

<b>SUO-8 "SUP-R3B Norte" (Zona Virgen del Aguila B)</b>		<b>PLANO OE.02.1</b>	
<b>ORDENACION</b>	<b>OBJETIVOS:</b> Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>  USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 166.685 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 231.384 ua
	APROBACION DEFINITIVA:	19/04/2001	
SUPERFICIE BRUTA:	416.620 m <sup>2</sup>		
<b>GESTION</b>	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única		
	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1  Am (OE): 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		
	CESIONES: 41.662 m <sup>2</sup> espacios libres, 14.996 m <sup>2</sup> escolar, 10.000 m <sup>2</sup> deportivo, 7.966 m <sup>2</sup> social		

<b>SUO-9 "SUP-R3B Oeste" (Virgen del Aguila B)</b>		<b>PLANO OE.02.1</b>	
<b>ORDENACION</b>	<b>OBJETIVOS:</b> Ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad, con predominio de vivienda unifamiliar		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	Plan Parcial	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>  USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 30 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 28.418 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 39.447 ua
	APROBACION DEFINITIVA:	20/09/2006	
	SUPERFICIE BRUTA:	71.047 m <sup>2</sup>	
UNIDAD DE EJECUCION: UE-única			
<b>GESTION</b>	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 1  Am (OE): 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		
	CESIONES: 7.105 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.558 m <sup>2</sup> escolar, 1.705 m <sup>2</sup> deportivo, 1.359 m <sup>2</sup> social		



UO-10 "SUP-R4" (Zona Zacatín)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Formalizar la fachada noroeste de la ciudad sustituyendo el borde descarnado que presenta en la actualidad, por un paisaje urbanizado y ajardinado Ejecutar la ronda oeste para unir la A-92 con la Ctra. Venta de la Liebre y la futura vía metropolitana y ensamblar la trama viaria de la zona oeste de la ciudad Reequipar el cuadrante noroeste de la ciudad con dotaciones generales deportivas y escolares	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 20/11/2008 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 347.000 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>DENSIDAD:</b> 45 Viv/Has <b>EDIFICABILIDAD:</b> 192.169 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 191.149 ua <b>SISTEMA GENERAL:</b> 49.000 m <sup>2</sup> <b>RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO</b>
GESTION	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-Centro/-Sur1/-Sur2/Sur3/Barriada	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 1
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,52309 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 40.000 m <sup>2</sup> espacios libres, 16.100 m <sup>2</sup> escolar, 10.730 m <sup>2</sup> deportivo, 8.000 m <sup>2</sup> social		

SUO-11 "SUNP-I2" (Zona La Zahorra)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> - Interrelacionar el tejido urbano existente con los terrenos de nueva ordenación. - Dar continuidad a la vía estructuradora norte-sur, consiguiendo la comunicación entre este Sector y los terrenos situados al otro lado de la vía férrea. Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial en grandes parcelas, con posible acceso al ferrocarril para carga y descarga de mercancías. - Crear un "colchón" de zonas verdes y dotaciones públicas entre la zona industrial y la barriada de San Rafael, y propiciar que este núcleo residencial exento de dotaciones pueda hacer uso de ellas.	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Sectorización (Ordenado) <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 21/07/2005 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 216.625 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> PRODUCTIVO <b>EDIFICABILIDAD:</b> 98.100 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 99.095,45 ua
GESTION	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-única	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 3
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,45745 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 21.662,50 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.166,25 m <sup>2</sup> comercial, 4.332,50 m <sup>2</sup> deportivo, 2.166,25 m <sup>2</sup> social		

SUO-12 "SUNP-13" (Zona Palillos Norte)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Rematar la estructura urbana del polígono de la Red. Obtener suelo para la construcción de la vía estructuradora norte-sur. Potenciar el carácter principal de la vía norte-sur mediante la ubicación en sus márgenes de industrias escaparate con frente de oficinas y exposición, así como usos exclusivos terciarios. Crear un asentamiento industrial adecuado a las necesidades y valores actuales, integrado en el entorno urbano de Alcalá. Ubicar las dotaciones locales en el núcleo industrial de modo que se pueda practicar el uso y disfrute de ellas, no marginarlas. Integrar en la nueva trama urbana la nave construida sobre suelo rústico.	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 20/01/2005 SUPERFICIE BRUTA: 149.000 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>  USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 67.050,00 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 68.410,15 ua
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 4
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,45913 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 14.900 m <sup>2</sup> espacios libres, 1.490 m <sup>2</sup> comercial, 2.980 m <sup>2</sup> deportivo, 1.490 m <sup>2</sup> social		

SUO-13 "SUNP-14" (Zona Palmetillo)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Incorporar al proceso de suelo urbanizable con todas las infraestructuras los terrenos situados entre la nueva autovía Sevilla-Torreblanca y la margen este del canal del Bajo Guadalquivir	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 19/01/2006 SUPERFICIE BRUTA: 305.146,80 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>  USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 141.649 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 126.645 ua
	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 5
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,41503 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 30.692,47 m <sup>2</sup> espacios libres, 6.130 m <sup>2</sup> deportivo, 3.071,81 m <sup>2</sup> social		



SUO-14 "SUNP-I5" (Zona El Canal)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Colmatar para usos industriales-terciarios el área delimitada por el ferrocarril y el canal del Bajo Guadalquivir, situada en el borde del Plan Especial del Guadaíra	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> <b>SUPERFICIE BRUTA:</b>	Plan Sectorización (Ordenado) 09/12/2004 188.837 m <sup>2</sup>
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación <b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 6 <b>Am (OE):</b> 0,46230 ua/m <sup>2</sup>
	<b>CESIONES:</b> 22.260 m <sup>2</sup> espacios libres, 1.931 m <sup>2</sup> comercial, 3.871 m <sup>2</sup> deportivo, 1.931 m <sup>2</sup> social	

SUO-15 "SUNP-I7" (Zona Carbonería Cristalera)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial entre las zonas de El Polo y Venta la Liebre Configurar una nueva fachada urbana sobre el Parque del Guadaíra Permitir el desarrollo de la futura SE-40	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> <b>SUPERFICIE BRUTA:</b>	Plan Parcial 20/11/2003 660.570 m <sup>2</sup>
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación <b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 7 <b>Am (OE):</b> 0,54489 ua/m <sup>2</sup>
	<b>CESIONES:</b> 59.990 m <sup>2</sup> espacios libres, 11.998 m <sup>2</sup> deportivo, 5.999 m <sup>2</sup> social	



SUO-16 "SUNP-I9" (Zona Piedra Hincada)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Posibilitar la erradicación de industrias molestas actualmente existentes en el casco urbano de la ciudad; Dar cobertura a las nuevas necesidades de los empresarios locales, mediante la creación de viveros de empresas y En general, ofrecer un precio atractivo de suelo industrial urbanizado, con la infraestructura, dotaciones y servicios necesarios	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 16/12/2004 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 503.758,47 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> PRODUCTIVO <b>EDIFICABILIDAD:</b> 300.859,85 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 275.129,87 ua
	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-única	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación <b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 8 <b>Am (OE):</b> 0,54615 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 50.783 m <sup>2</sup> espacios libres, 5.851 m <sup>2</sup> comercial, 10.075 m <sup>2</sup> deportivo, 5.038 m <sup>2</sup> social		

SUO-17 "SUNP-I10" (Zona Mairena)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Posibilitar el desarrollo de un nuevo suelo industrial hasta la vía de borde del norte, rematando la zona industrial de Polysol. Ofertar suelo industrial sobre la fachada de la carretera de Mairena que incida en la reducción de los precios de este tipo de suelo	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Sectorización (Ordenado) <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 12/05/2006 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 148.514,88 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> PRODUCTIVO <b>EDIFICABILIDAD:</b> 88.960,67 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 89.144,68 ua
	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-única	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación <b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 9 <b>Am (OE):</b> 0,60024 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 15.790 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.975 m <sup>2</sup> deportivo, 1.485,91 m <sup>2</sup> social, 1.485,91 m <sup>2</sup> comercial		



SUO-18 "SUNP-I11" (Zona El Cuartel)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Liberar el suelo necesario para la vía metropolitana paralela al río Guadaíra. Posibilitar el desarrollo de nuevo suelo industrial para completar la bolsa delimitada por la A-92 y la vía metropolitana paralela al río Guadaíra. Configurar una fachada urbana ordenada sobre la nueva vía metropolitana y, en consecuencia, sobre el parque del Guadaíra	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Sectorización (Ordenado) APROBACION DEFINITIVA: 20/11/2003 SUPERFICIE BRUTA: 729.217,14 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> USO GLOBAL: PRODUCTIVO EDIFICABILIDAD: 346.561 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 366.778,44 ua SISTEMA GENERAL: 38.343 m <sup>2</sup>
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2/-3/-4/-5/-6	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 10
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,50298 ua/m <sup>2</sup>
CESIONES: 69.391,77 m <sup>2</sup> espacios libres, 6.912 m <sup>2</sup> comercial, 13.822,51 m <sup>2</sup> deportivo, 6.912 m <sup>2</sup> social		

SUO-19 "S1/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	<b>OBJETIVOS:</b> Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 18/05/2006 SUPERFICIE BRUTA: 287.508 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 67.527,70 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 66.143,43 ua SISTEMA GENERAL: 5.070 m <sup>2</sup> RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-1/-2	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 11
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,23006 ua/m <sup>2</sup>
CESIONES: 30.230 m <sup>2</sup> espacios libres, 11.318 m <sup>2</sup> escolar, 10.415 m <sup>2</sup> deportivo, 2.393 m <sup>2</sup> social, 3.242 m <sup>2</sup> comercial		

SUO-20 "S3/SUNP-R2" (Zona La Estrella)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Desarrollar una oferta de vivienda unifamiliar de baja densidad para el ámbito metropolitano en la zona sudoeste de la ciudad, y ligada a fuertes dotaciones recreativas y deportivas	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 22/02/2007 SUPERFICIE BRUTA: 254.541,34 m <sup>2</sup>	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 59.781,96 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 55.228,66 ua SISTEMA GENERAL: 4.500 m <sup>2</sup> RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE-única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 12
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,21697 ua/m <sup>2</sup>
CESIONES: 25.917 m <sup>2</sup> espacios libres, 3.601 m <sup>2</sup> escolar, 1.821 m <sup>2</sup> deportivo, 909 m <sup>2</sup> social 317 m <sup>2</sup> comercial		

SUO-21 "SUNP-R3" (Zona La Solana)		PLANO OE.02.1
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar el desarrollo de una oferta de vivienda unifamiliar en el sur de la urbanización Huerta de San Antonio Obtener nuevas dotaciones para el conjunto de la población de las dos urbanizaciones existentes	
	PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACION DEFINITIVA: 21/12/2006 SUPERFICIE BRUTA: 117.240 m <sup>2</sup>	ORDENACION ESTRUCTURAL: USO GLOBAL: RESIDENCIAL DENSIDAD: 12 Viv/Has EDIFICABILIDAD: 22.908 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 22.169,03 ua SISTEMA GENERAL: 2.700 m <sup>2</sup> RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO
GESTION	UNIDAD DE EJECUCION: UE- única	
	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	AREA DE REPARTO (OE): 13
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	Am (OE): 0,18909 ua/m <sup>2</sup>
CESIONES: 11.663,31 m <sup>2</sup> espacios libres, 2.156,01 m <sup>2</sup> escolar, 1.051,52 m <sup>2</sup> social		



<b>ORDENACION</b>	<b>OBJETIVOS:</b> - Posibilitar el desarrollo ordenado de una zona limítrofe con el suelo urbano y ocupado en parte por una parcelación. - Sustituir el saneamiento de la parcelación existente (pozos negros individuales) por una red conectada a la red general. - Posibilitar la construcción del tramo de la Ronda Sur que une las instalaciones del Puntal con la carretera C-432. - Facilitar el desarrollo de la parcelación "La Pirotecnia" programando su ordenación y urbanización	
	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Sectorización (Ordenado) <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 24/11/2006 <b>SUPERFICIE BRUTA:</b> 866.873,52 m <sup>2</sup>	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL:</b> <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>DENSIDAD:</b> 30 Viv/Has <b>EDIFICABILIDAD:</b> 298.596,60 m <sup>2</sup> <b>APROVECHAMIENTO:</b> 281.341,36 ua <b>SISTEMA GENERAL:</b> 37.438,52 m <sup>2</sup> <b>RESERVA VP CARACTER OBLIGATORIO</b>
<b>GESTION</b>	<b>UNIDAD DE EJECUCION:</b> UE-única	
	<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Compensación	<b>AREA DE REPARTO (OE):</b> 14
	<b>INSTRUMENTOS:</b> Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	<b>Am (OE):</b> 0,32447 ua/m <sup>2</sup>
<b>CESIONES:</b> 59.009,70 m <sup>2</sup> espacios libres, 35.808 m <sup>2</sup> escolar, 17.904 m <sup>2</sup> deportivo, 13.428 m <sup>2</sup> social		

#### Artículo 180. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable sectorizado y ordenado

1. El aprovechamiento medio constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbanizable sectorizado y ordenado a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total por la suma de las superficies que abarcan todos los sectores incluidos en la misma y los sistemas generales adscritos a ellos. El aprovechamiento objetivo total se ha obtenido contabilizando los metros cuadrados construibles de cada uso, ponderándolos con los coeficientes que para cada Área de Reparto se reflejan en el cuadro siguiente:

	VCL	VCP	VUL	VUP	T	li	le
AR-1	1,20	0,65	1,80	1,15	1,20	1,00	0,90
AR-2	1,20	0,65	1,80	1,15	1,20	1,00	0,90
AR-3	---	---	---	---	---	1,11	1,00
AR-4	---	---	---	---	1,20	1,00	0,90
AR-5	---	---	---	---	1,00	0,83	0,75
AR-6	---	---	---	---	---	1,00	---
AR-7	---	---	---	---	1,00	1,00	1,00
AR-8	---	---	---	---	1,00	1,00	0,82
AR-9	---	---	---	---	1,06	1,00	0,94
AR-10	---	---	---	---	1,35	1,00	1,07
AR-11	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-12	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-13	---	---	1,00	0,90	---	---	---
AR-14	1,00	0,70	1,10	---	1,00	---	---
AR-15	---	---	1,00	0,65	1,05	---	---
AR-16	1,00	0,54	---	---	1,00	---	---

Las letras de cabecera de columna corresponden a los usos siguientes:

Vivienda colectiva en régimen libre ..... VCL  
 Vivienda colectiva en régimen protegido ..... VCP

Unifamiliar en régimen libre ..... VUL  
 Unifamiliar en régimen protegido..... VUP  
 Terciario (hospedaje, comercio y oficinas) ..... T  
 Industria intensiva ..... li  
 Industria extensiva ..... le

3. EL Aprovechamiento Medio de cada Area de Reparto, así como los sectores que comprenden cada una de ellas, referidos a cada uso y tipología característico son los siguientes:

	SECTORES INCLUIDOS	USO CARACTERÍSTICO	Am
<b>AR-1</b>	<b>SUO-1</b> "SUP-I1", <b>SUO-2</b> "SUP-I2", <b>SUO-3</b> "SUP-I3", <b>SUO-4</b> "SUP-I5", <b>SUO-6</b> "SUP-R1", <b>SUO-7</b> "SUP-R2", <b>SUO-8</b> "SUP-R3B Norte", <b>SUO-9</b> "SUP-R3B Oeste", <b>SUO-10</b> "SUP-R4"	Industria Intensiva	0,52309 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-2</b>	<b>SUO-5</b> "SUP-I7", <b>SUS-1</b> "SUP-I6"	Industria Intensiva	0,48433 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-3</b>	<b>SUO-11</b> "SUNP-I2"	Industria Extensiva	0,45745 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-4</b>	<b>SUO-12</b> "SUNP-I3"	Industria Intensiva	0,45913 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-5</b>	<b>SUO-13</b> "SUNP-I4"	Terciario	0,41503 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-6</b>	<b>SUO-14</b> "SUNP-I5"	Industria Intensiva	0,46230 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-7</b>	<b>SUO-15</b> "SUNP-I7"	Industria Extensiva	0,54489 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-8</b>	<b>SUO-16</b> "SUNP-I9"	Industria Intensiva	0,54615 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-9</b>	<b>SUO-17</b> "SUNP-I10"	Industria Intensiva	0,60024 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-10</b>	<b>SUO-18</b> "SUNP-I11"	Industria Intensiva	0,50298 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-11</b>	<b>SUO-19</b> "S1/SUNP-R2"	Unifamiliar Libre	0,23006 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-12</b>	<b>SUO-20</b> "S3/SUNP- R2"	Unifamiliar Libre	0,21697 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-13</b>	<b>SUO-21</b> "SUNP-R3"	Unifamiliar Libre	0,18909 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-14</b>	<b>SUO-22</b> "S1/SUNP-R5", <b>SUS-4</b> "S2/ SUNP-R5"	Colectiva Libre	0,32447 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-15</b>	<b>SUS-3</b> "S2/SUNP-R2"	Unifamiliar Libre	0,21983 ua/m <sup>2</sup>
<b>AR-16</b>	<b>SUS-5</b> "SUS-R9"	Colectiva Libre	0,52382 ua/m <sup>2</sup>



# TITULO VII. REGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 181. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir, o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
- b) Por formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación en detalle del suelo urbano se contiene en los Planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que en el mismo se señalan a esos efectos.

3. Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General para el suelo urbanizable, o de las que puedan establecer los correspondientes programas de actuación urbanística, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en la Ley del Suelo.

### Artículo 182. Régimen urbanístico

1. El Plan General, en las Areas con Planeamiento Aprobado que se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo adoptado y, que se encuentran recogidas en instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas se especifica en el Capítulo 3 de este Título, conteniéndose las condiciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en las fichas correspondientes del capítulo 11 del Título X.

2. En los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación así como en los de Régimen y Gestión del Suelo, se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano, que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones vinculantes que reflejan cada una de dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la Ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

3. En el suelo urbano común el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

### Artículo 183. Facultades y derechos de los propietarios

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones legales aplicables así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio que el Plan asigne al área de reparto en que tales terrenos se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos (2) del artículo siguiente dentro de las Unidades de Ejecución en que se incluyan los terrenos.

3. También en ejercicio de tales facultades las edificaciones existentes situadas en suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados con arreglo a los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones locales incluidos en Unidades de Ejecución, mediante su aprovechamiento urbanístico a través de los mecanismos de la reparcelación, expropiación u ocupación directa.
- b) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones de carácter local no incluidos en unidades de ejecución, mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o a través de expropiación u ocupación directa.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

#### **Artículo 184. Deberes y cargas de los propietarios**

1. Los propietarios de solares no incluidos en Unidades de Ejecución estarán obligados a edificarlos en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

2. Los propietarios de los terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra tanto los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Ejecución en que se encuentren sus terrenos, como el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

3. Tales propietarios deberán igualmente:

- a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo máximo de un (1) año a partir de la aprobación del instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
- c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

4. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará en su caso, en las Unidades de Ejecución que se delimiten, a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la legislación urbanística y, en lo que resulte de aplicación, por el presente Plan.

#### **Artículo 185. Régimen de las Unidades de Ejecución**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución, no podrán otorgarse licencias de obras relativas a movimientos de tierras, construcciones de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias, que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones para el efectivo mantenimiento de los terrenos, infraestructuras existentes, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones, instalaciones u obras existentes. Del mismo modo, si no hubiere de dificultar la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse con carácter provisional, el cerramiento de fincas, que habrá de demolerse cuando así lo acordare el municipio, sin derecho a indemnización.

2. No se autorizarán parcelaciones urbanísticas, sin que los terrenos cuenten con ordenación pormenorizada y conste la previa aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Como excepción a la regla anterior y siempre que no dificulte la ejecución del planeamiento, se permitirán segregaciones tendentes a la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de la unidad de ejecución.

3. No podrán concederse licencias de ocupación o utilización hasta que no estén aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Ejecución y se dé cumplimiento al resto de requisitos señalados en el art. 46.6.

4. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Ejecución se establecen en el Capítulo 10 del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.



## **Artículo 186. Condiciones generales previas para la edificación**

1. El suelo urbano no consolidado, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, podrá ser edificado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se dé cumplimiento a los requisitos señalados en el art. 156 de estas normas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, podrá ser edificado, aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

- b) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 206 de estas Normas.

## **Artículo 187. Edificación previa a la condición de solar**

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que se establecen en el artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, será preciso garantizar la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a) b) y d) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

- a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en la totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.

- b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el proyecto de urbanización, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

- a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de Ejecución y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.



b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.

c) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección del viario.

5. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

6. No procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización de los edificios hasta que la parcela esté dotada con los servicios precisos para adquirir la condición de solar.

## CAPITULO 2. GESTION DE SUELO URBANO

### Artículo 188 . Delimitación de Unidades de Ejecución continuas.

En los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000 se delimitan las Unidades de Ejecución continuas consideradas necesarias para el desarrollo del Plan General. Cualquier modificación de la delimitación establecida por el Plan así como la delimitación de nuevas Unidades de Ejecución continuas habrá de llevarse a cabo por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra mediante el procedimiento señalado en el artículo 106 de la LOUA.

### Artículo 189. Delimitación de Unidades de Ejecución discontinuas.

Con independencia de las Unidades de Ejecución discontinuas que el Plan General delimita en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra podrá delimitar, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 106 de la LOUA, Unidades de Ejecución discontinuas siendo de aplicación los siguientes requisitos:

- Incluirán terrenos que a la aprobación del Plan General están vacantes o con edificaciones derruidas o ruinosas y libres de ocupantes, que resulten aptos para la edificación conforme a las normas del presente Plan General.
- Incluirán, necesariamente, suelo de nuevas dotaciones locales que no estén incluidas en Unidades de Ejecución continuas, en cuantía no superior a la que permita la asignación a los propietarios de los terrenos señalados en a) del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio que les corresponde en el área de reparto.
- Podrán incluir parcelas aisladas

### Artículo 190. Aprovechamiento medio del suelo urbano.

1. El aprovechamiento medio constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbano a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento.

2. El aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por su superficie total. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando ponderadamente los metros cuadrados construibles de las diferentes zonas y equipamientos privados, considerando con aprovechamiento cero los terrenos destinados a dotaciones públicas. En la superficie total se ha excluido la superficie destinada a sistemas generales y locales existentes y se ha incluido la correspondiente a las nuevas dotaciones locales propuestas que aparecen grafizadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo.

3. Los coeficientes de ponderación para cada una de las zonas de uso y tipología en cada Area de Reparto son los que se reflejan en el cuadro de la página siguiente.

AR-	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R
	1-1	2 a	2 b	3-1°	3-2°	3-3°	4-1°	4-2°	4-3°	5-1°	5-2°	5-3°	6-1°	6-2°		4-4°	1-2°
1										1,00	1,20						
2	1,00				3,00						1,70		1,20				
3										0,75	1,00	0,80	1,00		0,80		
4	APA-I																
5										0,75	1,05	1,00					
6										1,00	1,20						
7										0,75	1,00	0,80					
8										0,75	1,00	0,80					



10											1,05	1,00					
11	1,00			1,70												1,25	
12										0,75	1,00	0,80					
13										0,75	1,00						
14	1,55	1,50					1,00	1,35						2,50			
15					1,00												
16	APA-IV																
17	1,00	1,50	0,95	1,60	3,20		0,35	0,80		1,20	1,50		1,50		1,50		
18	APA-V																
20	APA-VII																
21	1,00	1,50		1,60	3,20		0,35			1,20			1,50	1,50			1,35
23	1,00		0,95	1,60	3,20		0,35	0,80		1,20			1,50	1,50			1,35
24	1,10	1,65			3,50											1,00	
25	1,10	1,70	1,00				1,00						1,70	1,70			
26	APA-IX																
27	APA-X																
28	1,00	1,50	0,95	1,60									1,50				
29	0,30			0,50	1,00								0,50				
30	APA-XI																
31	APA-XII																
32	APA-XIII																
33				0,50	1,00												
34				1,00	2,00												
35	APA-III																
36				1,00	2,00					0,75	0,90		0,75	0,90			
37					1,00											0,25	
38					1,00												
39					1,00								0,40				
40					1,00												
41	IDOGRA																
42						1,00										0,10	
43		1,50		1,50										1,60	1,00		
44				1,00													
45					1,00												
46										0,75	1,00		1,00				
47					0,50	1,00											
48									1,00								
49												0,75	1,00				
50	1,00												1,50				
51	0,65			1,00	2,00												
52																	1,00
53	1,00		0,95														
54										1,00			1,20				
56										1,00	0,75						
57										0,75	1,00	0,80	1,00		0,80		
58											1,05	1,00					
59	1,00	1,50		1,60	3,20		0,35			1,20			1,50	1,50			1,35

Las letras de cabecera de columna corresponden a las siguientes ordenanzas, diferenciando grados y niveles:

A .....1-1°  
 B.....2 a  
 C.....2 b  
 D.....3-1°  
 E.....3-2°  
 F.....3-3°

G.....4-1°  
 H.....4-2°  
 I.....4-3°  
 P.....4-4°  
 J.....5-1°  
 K.....5-2°

L.....5-3°  
 M.....6-1°  
 N.....6-2°  
 O.....Equipamiento  
 R.....1-2°



4. Los Aprovechamientos Medios de cada Area de Reparto, referidos a cada uso y tipología característico son los siguientes:

Area de Reparto	Uso y Tipología	Am
1	J	0.85867
2	A	1,41835
3	K	0,609104
4	APA-I	0,55000
5	L	0,71829
6	J	0.77324
7	K	0.64954
8	K	0.63508
10	L	0.69913
11	A	1.57682
12	K	0.57758
13	K	0.69810
14	G	2.87654
15	E	0.29507
16	APA-IV	0.50000
17	A	1.4921
18	APA-V	0.35483
20	APA-VII	0.50003
21	A	1.45169
23	A	1.31723
24	P	0.68353
25	G	1.82530
26	APA-IX	0.45168
27	APA-X	0.28234
28	A	1.43710
29	E	0.40218
30	APA-XI	0.39376
31	APA-XII	0.43918
32	APA-XIII	0.47591
33	E	0.35592
34	D	0.58234
35	APA-III	0.29048
36	D	0.68813
37	E	0.39263
38	E	0.40000
39	E	0.40000
40	E	0.40000
41	IDOGRA	1.49394
42	F	0.20000
43	O	0.90644
44	D	0.37598
45	E	0.19126
46	K	0.60493
47	F	0.18608
48	I	1.15566
49	L	0.70000
50	A	0.83815
51	D	0.57936
52	R	1.94001
53	A	0,69042
54	J	0,75975
56	J	0,66826
57	K	0,63462
58	L	0,57745
59	A	2,72380

5. A los efectos de la valoración de los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, el aprovechamiento tipo promedio del suelo urbano, calculado de acuerdo con el punto tres del artículo 59 de la Ley del Suelo, es de uno con



diecinueve mil trescientas ochenta y cinco (1.19385) unidades de aprovechamiento referidas al uso y tipología residencial de edificación entre medianeras grado primero.

### Artículo 191. Ejecución de actuaciones públicas

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas Unidades de Ejecución en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una asociación administrativa con los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

2. En las Unidades de Ejecución para las que se determina el sistema de actuación por compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

3. En las Áreas de Reparto números uno, tres, seis, siete, ocho, doce, treinta y tres, treinta y seis y cuarenta y seis delimitadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra redactará los proyectos de urbanización y ejecutará, en el primer cuatrienio, aplicando contribuciones especiales, las obras de reforma, ampliación y nueva instalación que procedan en cada caso.

4. Las actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución de equipamientos y servicios públicos, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente (preferentemente de zonas degradadas), así como las encaminadas a la conservación o mejora de espacios naturales (incluida la red del inventario municipal de caminos) o a la protección del patrimonio histórico artístico, podrán ser financiadas con los ingresos del patrimonio municipal del suelo y recursos derivados de su gestión.

### Artículo 191.bis Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano (OE)

a) Zonas en suelo urbano consolidado:

<b>A. EJE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>	
<b>1.- ANTIGUO POLO DE DESARROLLO</b>	
ZONA 1. Norte A-92	
Edificabilidad Global	0,60 m2/m2
Uso Global	Productivo-Industrial
ZONA 2. Industrial Intensivo Sur A-92	
Edificabilidad Global	0,70 m2/m2
Uso Global	Productivo-Industrial
ZONA 3. Industrial Extensivo Sur A-92	
Edificabilidad Global	0,60 m2/m2
Uso Global	Productivo-Industrial
<b>2.- VENTA DE LA LIEBRE</b>	
ZONA 4. Barriada de la Liebre	
Edificabilidad Global	0,50 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	50 viv/ha
ZONA 5. Grandes parcelas actividades económicas	
Edificabilidad Global	0,65 m2/m2
Uso Global	Productivo-Industrial
<b>3.- NUEVOS DESARROLLOS. NORTE DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	
ZONA 6. Norte A-92	
Edificabilidad Global	0,60 m2/m2
Uso Global	Productivo-Industrial

## B. EL NUCLEO RESIDENCIAL

### 1.- BARRIO SAN MIGUEL

#### ZONA 7.

Edificabilidad Global	0,85 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	70 viv/ha

### 2.- CASCO HISTORICO

#### ZONA 8.

Edificabilidad Global	1,20 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	100 viv/ha

### 3.- ENSANCHE TRADICIONAL

#### ZONA 9. Norte

Edificabilidad Global	1,20 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	100 viv/ha

#### ZONA 10. Este

Edificabilidad Global	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global	Residencial
Densidad Global	100 viv/ha

#### ZONA 11. Sur

Edificabilidad Global	1,00 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	80 viv/ha

### 4.- DESARROLLO VIVIENDA COLECTIVA SEGUNDA MITAD S. XX

#### ZONA 12. Las Mairenas, La Paz Los Lirios

Edificabilidad Global	0,90 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	75 viv/ha

#### ZONA 13. Barriadas sociales, Pablo VI, Los Carambolos

Edificabilidad Global	0,70 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	60 viv/ha

#### ZONA 14. Entorno Avda. 28 de febrero

Edificabilidad Global	0,80 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	65 viv/ha

### 5.- DESARROLLO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

#### ZONA 15. Cruz de Marchenilla

Edificabilidad Global	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global	Residencial
Densidad Global	29 viv/ha

#### ZONA 16. Pinares de Oromana

Edificabilidad Global	0,30 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	12 viv/ha

#### ZONA 17. Campo de los Pinos, Campo Alegre

Edificabilidad Global	0,50 m2/m2
Uso Global	Residencial
Densidad Global	20 viv/ha

### 6.- GRANDES PARCELA USO PRODUCTIVO



ZONA 18. Tableros del Sur	
Edificabilidad Global	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global	Productivo-Industrial
ZONA 19. Ateco	
Edificabilidad Global	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso Global	Productivo-Industrial



## C. AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO

APA-1, APA-2, APA-14, APA-15, APA-33.	Edificabilidad Global	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Productivo-Industrial
APA-3. Pinares de Oromana	Edificabilidad Global	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	12 viv/ha
APA-4.	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	35 viv/ha
APA-5.	Edificabilidad Global	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	25 viv/ha
APA-6. El Polvorón	Edificabilidad Global	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	54 viv/ha
APA-7.	Edificabilidad Global	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	62 viv/ha
APA-8. El Algarrobo	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	56 viv/ha
APA-9.	Edificabilidad Global	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	35 viv/ha
APA-10.	Edificabilidad Global	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	21 viv/ha
APA-11.	Edificabilidad Global	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	35 viv/ha
APA-12.	Edificabilidad Global	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	35 viv/ha
APA-13.	Edificabilidad Global	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	31 viv/ha
APA-16, APA-17, APA-19.	Edificabilidad Global	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	40 viv/ha
APA-18, APA-25.	Edificabilidad Global	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	45 viv/ha



APA-20.	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	45 viv/ha
APA-21.	Edificabilidad Global	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	10 viv/ha
APA-22.	Edificabilidad Global	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Productivo-Industrial
APA-23.	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	40 viv/ha
APA-24, APA-27.	Edificabilidad Global	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	100 viv/ha
APA-26, APA-29, APA-31, APA-32	Edificabilidad Global	1,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	100 viv/ha
APA-28, APA-30, APA-34.	Edificabilidad Global	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	75 viv/ha
APA-35.	Edificabilidad Global	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	viv/ha
APA-36.	Edificabilidad Global	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Productivo-Industrial
APA-37.	Edificabilidad Global	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Uso Global	Residencial
	Densidad Global	75 viv/ha



c) Zonas en suelo urbano no consolidado:

### A. USO GLOBAL PRODUCTIVO-INDUSTRIAL

UE-1.	Edificabilidad Global	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-4, UE-13, UE-56, UE-67.	Edificabilidad Global	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-8.	Edificabilidad Global	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-9, UE-11, UE 46, UE-62N, UE-64.	Edificabilidad Global	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-10, UE-57, UE-61	Edificabilidad Global	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-12, UE-14, UE-19, UE-55, UE-60, UE-65, UE-68.	Edificabilidad Global	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UE-59, UE-78, UE-79, UE-80.	Edificabilidad Global	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### B. USO GLOBAL RESIDENCIAL

UE-18, UE-43, UE-47.	Edificabilidad Global	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	25 viv/ha
UE-20, UE-32.	Edificabilidad Global	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	80 viv/ha
UE-24.	Edificabilidad Global	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	65 viv/ha
UE-25, UE-41, UE 73.	Edificabilidad Global	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	100 viv/ha
UE-31.	Edificabilidad Global	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	40 viv/ha
UE-35, UE-37, UE-38.	Edificabilidad Global	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	50 viv/ha
UE-45, UE-63.	Edificabilidad Global	0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	10 viv/ha
UE-48.	Edificabilidad Global	0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	20 viv/ha
UE-53, UE-54	Edificabilidad Global	0,18 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Densidad Global	5 viv/ha



## **CAPITULO 3. REGIMEN DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**

### **Artículo 192. Contenido**

1. Las Areas con Planeamiento Aprobado se regulan en el Capítulo 9 del Título X, mediante un conjunto de determinaciones que asignan los usos pormenorizados, su disposición en el territorio y la intensidad con que se realiza su implantación particular.
2. Igualmente, en aquellos casos en que proceda, la ficha correspondiente, expresa las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento que el Plan asume, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en esas áreas se regulan por las determinaciones generales que al respecto establece el Plan General.
3. Las condiciones de edificación y uso establecidas por el presente Plan General serán de aplicación en las Areas con Planeamiento Aprobado con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 9 del Título X de las presentes Normas.
4. La documentación que integra cada una de las Areas con Planeamiento Aprobado y las condiciones generales que las afecten conforme a los números precedentes, sustituyen plenamente conforme el artículo 4 de las presentes Normas, al planeamiento vigente con anterioridad para cada una de ellas.
5. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de cada Area con Planeamiento Aprobado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, que de un análisis directo de la documentación del Plan General no quedaran suficientemente explicitados, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los expedientes administrativos de origen y que no sean contradictorias con la documentación tanto gráfica como escrita del Area con Planeamiento Aprobado ni con su normativa genérica.

### **Artículo 193. Desarrollo de las Areas con Planeamiento Aprobado**

1. Las Areas con Planeamiento Aprobado, como instrumento que recoge las determinaciones con carácter finalista del Plan General en una porción de suelo urbano, son susceptibles, en ejecución del Plan General, de ser desarrolladas según las precisiones de la propia área y del Plan.
2. En la documentación propia de las Areas con Planeamiento Aprobado están delimitados aquellos ámbitos que han de desarrollarse mediante un Estudio de Detalle.
3. El procedimiento aprobatorio de los respectivos expedientes administrativos a que den origen, seguirá lo regulado con carácter global en esta normativa.

### **Artículo 194. Modificación de las Areas con Planeamiento Aprobado**

1. Sin perjuicio de la aplicación del régimen general previsto en el artículo 9 de estas Normas, las modificaciones de las determinaciones de las Areas con Planeamiento Aprobado se consideran a todos los efectos como modificación del Plan General en los supuestos siguientes:
  - a) Modificación de la clasificación del suelo
  - b) Disminución de la superficie de los sistemas locales destinada a equipamientos y zonas verdes.
  - c) Elevación de la edificabilidad total prevista o del número de viviendas autorizado cuando éste venga especificado.
  - d) Alteraciones que impliquen una sustitución del uso global atribuido al Area con Planeamiento Aprobado.
2. En los restantes supuestos de modificación de las determinaciones de las Areas con Planeamiento Aprobado, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y el presente Plan en cuanto competencia de los instrumentos a aplicar.

## **CAPITULO 4. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

### **Artículo 195. Definición y adecuación al planeamiento**

1. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes que resulten disconformes con las determinaciones establecidas por el plan tendrán la consideración de fuera de ordenación, distinguiéndose entre:
  - a) Las erigidas con autorización administrativa al amparo de la ordenación urbanística anterior, que serán consideradas en la situación legal de fuera de ordenación.

b) Las erigidas sin autorización administrativa o contraviniendo sus condiciones, habiendo transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, que serán consideradas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En función del grado de disconformidad de los edificios, construcciones e instalaciones existentes respecto de la ordenación urbanística vigente, cabe distinguir entre:

- a) Los que se localicen en terrenos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres públicos, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras, tanto de sistema general como local salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) En aquellos casos, en los que estando la edificación en un mal estado de consolidación de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, la misma fuera disconforme con el uso o cualquiera de las determinaciones urbanísticas impuestas por el plan.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
- d) Los que, independientemente de las limitaciones anteriores, no estén conformes con otras condiciones de edificación tales como retranqueos, parcela mínima, altura, edificabilidad y ocupación asignadas por el Plan. Los inmuebles con tipología de edificación aislada o pareada, existentes a la entrada en vigor del Plan, no se considerarán fuera de ordenación cuando incumplan la separación a linderos establecida por las Normas particulares de la zona de suelo urbano en la que se localicen.

Los supuestos a), b) y c) se consideran totalmente incompatibles, mientras que el definido en el punto d) se entiende parcialmente incompatible

3. La concesión de licencias de obras en edificios fuera de ordenación, requiere la previa declaración del inmueble en situación de asimilado o pronunciamiento expreso sobre su situación legal mediante certificación administrativa, con indicación de los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

4. El procedimiento de la declaración de un inmueble en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se iniciará a instancia de parte, debiendo acompañar a la solicitud certificado descriptivo y gráfico suscrito por técnico competente debidamente acreditado, en el que se justifique el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, o el cumplimiento por equivalencia en caso de imposibilidad legal o material de ejecución de la resolución en sus propios términos, identificando las circunstancias que la motivan y se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con las que cuenta, y acredite la solidez y aptitud del mismo.

#### **Artículo 196. Obras en edificaciones fuera de ordenación**

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes definidos en el artículo 29 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de conservación o mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

3. Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Estas obras, en ningún caso, podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

4. En las edificaciones con el grado de disconformidad descrito en el 2 a) del artículo 195, en tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.

5. En las edificaciones con el grado de disconformidad descrito en el 2 b) del artículo 195 no se permitirán obras de ningún tipo.

6. En las edificaciones parcialmente incompatibles, existentes a la entrada en vigor del Plan General, podrán admitirse obras de restauración, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor. Podrán admitirse asimismo obras de ampliación de la superficie siempre que la nueva ampliación proyectada se ajuste a la normativa específica de la zona.

7. En relación con la autorización de usos en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:



a) Siempre procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario.

b) En el supuesto de cambio de uso, siempre y cuando el régimen específico de la categoría de suelo de que se trate lo permita:

- En edificaciones con el grado de disconformidad descrito en el 2.a) del artículo 195, excepcionalmente podrán autorizarse usos permitidos por la ordenanza de zona, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo de cinco años a partir de la fecha de solicitud de la licencia de ocupación o utilización. La referida autorización de implantación del uso en ningún caso supondrá incremento del valor a efectos expropiatorios, debiendo cesar la actividad cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización de ningún tipo. Generalmente supondrán obras de renovación de carácter menor, a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

- En edificaciones con el grado de disconformidad descrito en el 2.b) del artículo anterior, no se permitirá la implantación de ningún uso.

- En las edificaciones con el grado de disconformidad descrito en el 2.c) y d) del artículo anterior, podrán autorizarse los usos permitidos por la ordenanza de aplicación.

8. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, resultará de aplicación el régimen descrito en el apartado b) del punto anterior.



# TITULO VIII.CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

## CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 197. Definición

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice.

### Artículo 198. Clases de condiciones

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación en los Capítulos 2, 3 y 4 del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de calidad, higiene y dotaciones.
- c) Condiciones de estética.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones que se establecen en los Capítulos 2, 3, y 4, se definen en las secciones siguientes de este Capítulo los términos utilizados en relación con:

- a) Las parcelas.
- b) La posición de la edificación.
- c) La ocupación de la parcela.
- d) El aprovechamiento de las parcelas.

## SECCION 1ª: DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

### Artículo 199. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial, entendiéndose por tal, la que resulte del parcelario catastral. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellas parcelas que, a la fecha de entrada en vigor de este Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritas en el Registro de la Propiedad o en los archivos existentes en el Ayuntamiento (cartografía catastral, instrumentos de equidistribución o parcelación aprobados, planos parcelarios incluidos en el planeamiento anterior, etc).

2. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser :

- a) Rústica: Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
- b) Con destino urbano: Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento.

3. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

### Artículo 200. Superficie de parcela

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

### Artículo 201. Parcela mínima

1. Es la establecida en estas Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Estudios de Detalle en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles.

### Artículo 202. Segregación de parcelas parcialmente edificadas

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela única.



2. La segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será imposible su segregación.

#### **Artículo 203. Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Artículo 204. Alineaciones**

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, o en los Planes Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
  - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
  - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

#### **Artículo 205. Rasantes**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

#### **Artículo 206. Solar**

1. Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:
  - a) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar calificada con destino a un uso edificable, con señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - b) Condiciones de urbanización: Estar dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: acceso rodado por vía urbana pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista y evacuación de aguas residuales a la red pública.
  - c) Condiciones de gestión: deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
  - d) Condiciones dimensionales: deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
    - i) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
    - ii) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada como mínima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destina, y a la regulación de la zona en que se localiza.

## SECCION 2ª: DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION

### Artículo 207. Referencias de la edificación

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

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

### Artículo 208. Posición de la edificación respecto a la alineación

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

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

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

### Artículo 209. Retranqueo

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

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

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

### Artículo 210. Tipologías edificatorias.

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
- d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.

## SECCION 3ª: DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

### Artículo 211. Superficie ocupable.

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

2. La superficie ocupable puede señalarse:

- a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
- b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.



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

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

#### **Artículo 212. Ocupación o superficie ocupada.**

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

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

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

#### **Artículo 213. Coeficiente de ocupación.**

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

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

#### **Artículo 214. Superficie libre de parcela.**

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

Cuando las condiciones particulares de aplicación permitan la ejecución de construcciones auxiliares o instalaciones en la superficie libre de la parcela, el Ayuntamiento podrá exigir, para la salvaguarda de las condiciones generales de estética, una separación mínima al lindero, a fin de materializar en dicha franja una pantalla de carácter vegetal que disminuya el impacto visual.

#### **Artículo 215. Fondo edificable.**

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

### **SECCION 4º: DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS**

#### **Artículo 216. Superficie edificada por planta.**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios de luces, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos en su integridad con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio, la ejecución de escaleras de acceso a la cubierta de edificaciones existentes hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> incluido el espacio de desembarco de la misma, así como las entreplantas, y escaleras de acceso, proyectadas en naves industriales, siempre que no alteren el volumen máximo edificado.

3. Tampoco se computarán las superficies correspondientes a plazas de aparcamiento ejecutadas en edificios destinados a viviendas ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta baja o sótano. Del mismo modo, en usos no residenciales tampoco se computará la citada superficie, cuando se trate de plazas de aparcamiento obligatorio y cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y en función de la zona de que se trate, sea exigible una dotación mínima de aparcamientos. La transformación del número de plazas en metros cuadrados se hará aplicando los módulos mínimos de superficie por plaza señalados en el artículo 267, apartado 2.

4. Asimismo se exceptúan de la superficie edificada por planta los cuartos de calderas, basuras y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio.



5. Los cuerpos volados y los espacios exteriores cubiertos, tales como terrazas, porches, miradores u otros, computarán en las siguientes proporciones:

- Balcones y balconadas, no computan.
- Terrazas salientes y entrantes en fachada con profundidad no superior a 1 m, no computan.
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén abiertos en al menos la mitad de su perímetro, cincuenta por ciento (50%).
- Espacios exteriores cubiertos, cuando estén cerrados en más de la mitad de su perímetro, cien por cien (100%).
- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).

6. Las plantas bajo rasante no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los usos del edificio o garajes.

#### **Artículo 217. Superficie edificada total.**

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

#### **Artículo 218. Superficie útil**

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

#### **Artículo 219. Superficie edificable**

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

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

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

#### **Artículo 220. Coeficiente de edificabilidad**

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

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

### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 221. Aplicación**

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva planta y reestructuración.

#### **Artículo 222. Sólido capaz**

Es el volumen definido por el planeamiento, dentro del cual debe de inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.



### **Artículo 223. Altura de la edificación**

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

### **Artículo 224. Medición de la altura en unidades métricas**

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

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

2. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías.

5. En los terrenos cuya rasante natural tenga una pendiente pronunciada, se permitirá el escalonamiento de la edificación, de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Las distintas plataformas que se creen, que tendrán la consideración de planta baja, deberán quedar por debajo de la línea paralela a la rasante natural trazada a uno con cincuenta (1'50) metros sobre la misma.
- b) En ningún punto de la edificación se superará la altura máxima permitida, medida desde la rasante natural del terreno, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 227 de estas normas.

### **Artículo 225. Medición de la altura en número de plantas**

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

### **Artículo 226. Altura máxima y mínima**

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. No obstante, en los solares afectados por la ordenanza de edificación entre medianeras flanqueados por edificios dispares en altura, para los que se presenten proyectos de edificación que no alcancen la altura máxima, será necesario el informe favorable de los servicios técnicos municipales que acrediten la salvaguarda de la estética urbana. En estos casos, el Proyecto de edificación deberá contener un estudio comparativo de fachadas con los edificios colindantes.

### **Artículo 227. Construcciones por encima de la altura**

1. Con independencia de la posibilidad de construir una sola planta ático según lo establecido en las ordenanzas de la edificación, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa. Cuando resulte un espacio habitable bajo la misma, la altura libre deberá cumplir los mínimos establecidos para el uso al que se destine.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, los elementos de cubrición de patios definidos en el artículo 244, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de la cornisa, nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada.

- c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
  - d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
  - e) Los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna.

#### **Artículo 228. Altura de piso y altura libre**

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

#### **Artículo 229. Regulación de las plantas de una edificación**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
  - a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.
  - b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. Salvo mayores limitaciones en el ámbito de las distintas zonas, el techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la rasante media de la acera o del terreno.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con veinticinco (2,25) para la altura libre y dos con cincuenta (2,50) para la altura de piso.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

- c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa a nivel estatal o autonómico, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

- d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con cincuenta (2,50) metros.
- e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
 

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) Atico: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.
- g) Bajo cubierta: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.



### **Artículo 230. Regulación de los entrantes en fachada**

1. Se admiten terrazas entrantes en fachada. En caso de generar medianeras al descubierto, éstas tendrán tratamiento de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

### **Artículo 231. Regulación de los cuerpos salientes en fachada**

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:
  - a) Se entiende por balcón el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
  - b) Se entiende por balconada el saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo inferior a 1 m, cuya longitud supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, pudiendo servir a varios huecos.
  - c) Se entiende por cierro el saliente de longitud igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.
  - d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
  - e) Se entiende por mirador el vuelo de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
  - f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.
2. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada conforme se señala en el art. 216
3. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.
  - b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo un (1) metro.
  - c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros en salientes de más de cuarenta y cinco (centímetros), pudiendo reducirse la altura libre a trescientos (300) centímetros para salientes menores.
4. Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los linderos laterales y testero una distancia de, como mínimo, dos (2) metros.

### **Artículo 232. Chaflanes**

1. En obras de nueva planta que se realicen sobre parcelas con fachada a dos o más calles y cuando se justifique por mejorar las condiciones del tráfico rodado y/o peatonal los servicios técnicos municipales podrán exigir la materialización de chaflanes.
2. En todos los cruces de calles de circulación rodada, será obligatorio respetar un chaflán de tres (3) por tres (3) metros, salvo mayores limitaciones impuestas en la documentación gráfica de este Plan General.

## **CAPITULO 3.CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y DOTACION DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 233. Definición y aplicación**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE CALIDAD**

#### **Artículo 234. Calidad de las construcciones**

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Normas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas Básicas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

#### **Artículo 235. Aislamiento térmico**

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

#### **Artículo 236. Aislamiento acústico**

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

#### **Artículo 237. Barreras antihumedad**

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES**

#### **Artículo 238. Pieza habitable**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que necesariamente deben carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
  - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

#### **Artículo 239. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables



2. En plantas bajo rasante sólo se autorizará la instalación de locales habitables si no están adscritos a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación, y dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

En caso de que el cambio de uso de una planta sótano, en aplicación de lo dispuesto en el art. 216, suponga exceso de edificabilidad respecto del máximo permitido, la discrepancia con la normativa tendrá la consideración de no sustancial a efectos de su legalización.

#### **Artículo 240. Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local o habitación debe tener garantizado un nivel de iluminación artificial no inferior a cincuenta (50) lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.

4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

### **SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 241. Patios de luces**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse del cumplimiento de dicha obligación.

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

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un (1) metro.

#### **Artículo 242. Dimensiones de los patios de luces abiertos**

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

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

#### **Artículo 243. Dimensiones de los patios de luces cerrados**

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

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

<b>USO DEL LOCAL</b> .....	<b>LUCES RECTAS</b>
Piezas habitables (excepto cocina).....	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos.....	1:5 H y 3,00 metros

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

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

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Quince (15) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

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

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 241.

5. En edificaciones existentes, cuando la única solución posible para la introducción de un ascensor con el fin de eliminar barreras arquitectónicas, sea su ubicación en el patio, se permitirá la reducción de los parámetros señalados en los puntos anteriores en la cuantía necesaria para ello.

6. La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.

#### **Artículo 244. Cubrición de patios**

1. Los espacios no edificados en el interior de la parcela, podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos.

2. A estos efectos, sólo tendrán la consideración de patios de luces cuando reúnan las siguientes condiciones:

- Estar destinados a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, constituyendo un espacio libre al uso de la edificación.
- Cumplir las dimensiones mínimas establecidas en el art. 243.
- Los elementos de cubrición dejarán un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual o superior al veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.
- En ningún caso, sustituirán a ninguna pieza mínima del programa de vivienda.

### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS**

#### **Artículo 245. Dotación de agua**

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

2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

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

- a) La continuidad en el servicio; cuando exista discontinuidad en el abastecimiento se garantizará por medio de un depósito regulador con capacidad para una dotación de un día.
- b) La presión de servicio por medio de un grupo de presión, cuando ésta sea inferior a diez (10) m.c.d.a. El grupo se instalará en un local con sumidero.
- c) La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador con dos llaves de paso.
- d) La estanqueidad de la red a una presión doble de la prevista de uso.
- e) La posibilidad de la libre dilatación de la canalización, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos.



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

#### **Artículo 246. Red de saneamiento**

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizará según normas de EMASESA.

#### **Artículo 247. Dotación de energía eléctrica**

1. Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

#### **Artículo 248. Evacuación de humos**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo dos con cinco (2,5) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a veinticinco (25) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

7. En los locales situados en las plantas bajas de los edificios es preciso instalar un conducto de ventilación forzada y/o evacuación por cada cuarenta (40) metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores.

#### **Artículo 249. Evacuación de residuos sólidos**

1. Regirán las condiciones de la legislación sectorial en materia de Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### **Artículo 250. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire**

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.



2. Salvo en el caso de locales que por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

#### **Artículo 251. Instalaciones de telefonía, radio y televisión**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

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

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Se recomienda el cumplimiento de las normas tecnológicas correspondientes.

5. Serán de aplicación las condiciones de urbanización del suelo urbanizable programado y en especial las contenidas en el artículo 178 de estas Normas.

#### **Artículo 252. Servicios Postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### **Artículo 253. Aparatos elevadores.**

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la entrada del edificio.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

### **SECCION 5ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 254. Protección contra incendios.**

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Normativa vigente de obligado cumplimiento de cualquier rango en materia de protección contra incendio.



2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Artículo 255. Protección contra el rayo.**

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación cuando esté localizada en una zona en la que no existan instalaciones de protección, o bien cuando por su destino existan riesgos de acciones por rayos.

#### **Artículo 256. Protección en antepechos y barandillas.**

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) cms. y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) cms.

#### **Artículo 257. Puesta a tierra.**

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme al R.E.B.T.

#### **Artículo 258. Accesos a las edificaciones.**

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

#### **Artículo 259. Señalización de edificios**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

#### **Artículo 260. Puerta de acceso**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública.

#### **Artículo 261. Circulación interior**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.

- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### **Artículo 262. Escaleras**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales ni otros que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos diez (210) centímetros.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. En caso de puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros. La apertura de puertas abatibles se hará siempre en el sentido de escape.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1'10) metros.

#### **Artículo 263. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros, pudiendo entonces alcanzar su pendiente el dieciséis por ciento (16%).

#### **Artículo 264. Supresión de barreras arquitectónicas**

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, BOE nº 122 de 23/V/89 y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92 de 5 de Mayo.

### **SECCION 6ª:CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 265. Dotación de aparcamiento**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso. Podrá eximirse parcialmente del cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento a aquellos solares en los que, por su configuración física, resulte inviable técnica y/o económicamente, la localización del número total de plazas obligatorias, siempre que dicha imposibilidad quede acreditada en el correspondiente expediente de la Licencia de Obra.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil.



## Artículo 266. Soluciones para la dotación de aparcamiento

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

## Artículo 267. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas libres según el tipo de vehículo que se prevea:

De dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

## Artículo 268. Accesos a los garajes

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

2. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

3. Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a seis (6) metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de tres con cincuenta (3,50) metros.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

6. Los accesos se situarán a ser posible de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

7. Los garajes deberán cumplir la Normativa vigente en materia de protección contra incendio, así como las prescripciones de obligado cumplimiento de cualquier rango.

8. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, los aparcamientos cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup>, dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación a la rampa desde el exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de cuatro metros y medio (4,5) metros como mínimo y una pendiente del cinco por ciento (5%) como máximo.

9. La anchura libre mínima de los viales de circulación serán de tres (3) metros para vías de sentido único y de cinco (5) metros para vías de dos sentidos de circulación diferenciados. En solares de forma irregular, podrá reducirse puntualmente las referidas dimensiones, siempre y cuando quede justificado el acceso y maniobrabilidad de los vehículos.

10. La puerta de acceso al garaje tendrá una anchura mínima de trescientos (300) centímetros y una altura mínima de doscientos veinte (220) centímetros.

#### **Artículo 269. Altura libre de piso**

La altura libre de piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros en garajes situados en plantas sobre rasante, y doscientos cuarenta (240) centímetros para aquéllos que se localicen en planta sótano. Esta distancia podrá reducirse, en plantas sobre rasante a dos con cincuenta (2,50) metros y en sótano a dos con veinte (2,20 m) en aquellos puntos que las características de la estructura del edificio lo justifiquen

#### **Artículo 270. Condiciones constructivas**

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Normativa vigente en dicha materia.

2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos que no será necesario en garajes individuales.

#### **Artículo 271. Aparcamiento en los espacios libres privados**

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.

2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

### **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA**

#### **Artículo 272. Definición**

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

#### **Artículo 273. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de la zona.

#### **Artículo 274. Salvaguarda de la estética urbana**

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de los análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. En los sectores de nueva ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según dos aspectos:



- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).
- b) Justificación de los criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

#### **Artículo 275. Fachadas**

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose los grandes vanos acristalados, las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.
4. Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
5. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de uno con veinte (1,20) metros con placas de piedra, mármol o similares que por sus características de peso y forma de colocación pueda suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.
6. Se prohíbe el uso de azulejos en fachada.

#### **Artículo 276. Medianerías**

1. Todos los paramentos exteriores de un edificio (excepto los de cubierta), aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.
4. En el caso de edificación aislada, se exigirá el tratamiento de taludes originados por diferencia de cotas entre la parcela y espacios públicos o privados.
5. En el caso de que con la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o de vistas, podrá exigirse que se eleve una pared contigua a la medianera con una altura mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros, excepto en la cubierta de la última planta que podrá ser de ciento ochenta (180) centímetros.

#### **Artículo 277. Modificación de las fachadas**

1. En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.

#### **Artículo 278. Instalaciones en fachadas**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos, especialmente en los cruces de calles, debiendo reformarse los existentes, sin perjuicio de las disposiciones previstas en las condiciones de urbanización para el suelo urbanizable programado y en especial las contenidas en el artículo 178 de estas Normas.

#### **Artículo 279. Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el segundo caso no se permitirá la interrupción del faldón de tejas salvo soluciones de huecos abuhardillados o integrados en el mismo y, solo en fachadas interiores, la apertura de terrazas.

#### **Artículo 280. Salientes**

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior no excederá de sesenta (60) centímetros. En la edificación abierta se admitirá hasta un máximo de cien (100) centímetros.

2. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación de acuerdo con lo siguiente:

- a) En calles cuya acera sea inferior o igual a un (1) metro el saliente no podrá exceder de (10) diez centímetros.
- b) En calles cuya acera sea superior a un (1) metro el saliente no podrá exceder de (20) veinte centímetros.

3. En ningún caso las puertas podrán abrir hacia la vía pública excepto las exigidas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Las rejas voladas y molduras podrán volar un máximo de treinta (30) centímetros siempre que sobresalgan a una altura no inferior a dos (2) metros de la rasante del acerado. Por debajo de dicha altura será de aplicación lo dicho para jambas y huecos.

#### **Artículo 281. Vuelos**

1. En edificación entre medianeras, el vuelo máximo en balcones y balconadas dependerá de la anchura de la calle, de forma que hasta ocho (8) metros será de cero con cuarenta (0,40) metros y más de ocho (8) metros cero con sesenta (0,60) metros, debiendo quedar separados un (1) metro de cada medianera.

2. Para otras tipologías edificatorias, se admitirán vuelos superiores a los citados, siempre que el entorno de la edificación lo permita y sea admisible a juicio de los técnicos municipales.

3. Se tomará la media aritmética cuando el vuelo dé a dos (2) o más calles con distintas anchuras, sobre más o menos ocho (8) metros.

4. No obstante en los diseños debe tenderse al vuelo predominante de la calle.

#### **Artículo 282. Toldos y marquesinas**

Los toldos y marquesinas de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado si lo hubiera y quedando en el punto más bajo a una altura no inferior a dos (2) metros sobre la rasante del acerado. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.

#### **Artículo 283. Anuncios**

1. Los anuncios en edificios pueden clasificarse en cuatro grupos: placas, muestras, banderolas y monopostes.

2. Placas. Son aquellos sujetos o pintados en cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas comerciales.
- b) Únicamente se podrán disponer en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosados en jambas de muros o mochetas su dimensión máxima será de veinticinco (25) milímetros y en ningún caso serán luminosas.

3. Muestras. Iguales a las placas pero mayores de sesenta (60) centímetros y cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las situadas sobre portadas de tiendas de altura máxima de noventa (90) centímetros situadas sobre el dintel de los huecos sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado. Deberán estar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.



Si se efectúan las muestras con una dimensión máxima de veinticinco (25) por veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas.

- b) Las situadas en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas, tendrán de altura máxima noventa (90) centímetros y no podrán sobresalir del plano en que se sitúen más de quince (15) centímetros.
- c) Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisado anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, con recuadro de contornos y que no ocupen ni envuelvan ni siquiera parcialmente los huecos. Los elementos de que se compongan estas muestras no podrán sobresalir del plano de la fachada más de quince (15) centímetros.
- d) Las situadas en paredes medianeras, tapias o lugares similares no determinados en las condiciones anteriores, no podrán rebasar en sus dimensiones una tercera parte de la altura ni la mitad de la longitud del paramento visible. Tampoco podrán sobresalir más de quince (15) centímetros de dicho paramento.
- e) Las muestras pintadas sobre paredes así como las que sean luminosas, se regirán por las mismas condiciones anteriores.
- f) No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

4. Banderolas. Son los anuncios que con cualquier dimensión vayan colocados normales a cualquier paramento, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos setenta (270) centímetros. En las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
- b) Las alturas de las banderolas no podrán exceder de noventa (90) centímetros y los salientes máximos autorizables, de la línea oficial, serán en relación con el ancho de la calle, los siguientes:

Hasta cuatro (4) metros.....	0,35 metros.
De cuatro (4) a siete (7) metros .....	0,75 metros.
De siete (7) a doce (12) metros.....	0,85 metros
De doce (12) a quince (15) metros .....	0,90 metros.
De quince (15) a veinte (20) metros .....	1,50 metros.
De veinte (20) metros en adelante .....	1,65 metros.

Estos vuelos máximos se admitirán siempre que queden remetidos cuarenta (40) centímetros del borde de la acera, o en caso contrario elevarse a tres (3) metros de la rasante de la calle.

- c) En fachadas de edificios íntegramente comerciales, excepcionalmente las banderolas podrán tener una mayor altura, siempre que cumplan con todas las demás condiciones.

5. Monopostes: Se denominan así las columnas aisladas, colocadas verticalmente para servir de apoyo o de señal de identificación o publicidad, visible desde la vía pública.

Se permitirá la instalación de monopostes, en parcelas clasificadas como Suelo Urbano, en cualquier parte de la misma, siempre que ninguno de sus elementos vuele sobre la vía o espacio público. El proyecto incluirá un análisis específico de incidencia visual en el que se justifique la ubicación, dimensiones y altura proyectadas, a fin de garantizar que no menoscaban el entorno, y/o la visibilidad de viviendas próximas, condicionando su autorización a la valoración favorable de dicho análisis por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 284. Cerramientos de solares y terrenos**

1. Los solares sin edificar deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad. El cerramiento de solares en edificación aislada o en ámbitos de uso global industrial, podrá ejecutarse en las condiciones señaladas en el artículo 285.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de tres meses, a partir de la recepción de las obras de urbanización.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo o a partir de la fecha de comienzo del derribo si no se hubiera solicitado licencia.

#### **Artículo 285. Cerramientos en edificación abierta o aislada**

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos deberá resolverse mediante los siguientes elementos:

- a) Con elementos ciegos de 40 cm de altura mínima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros, prohibiéndose expresamente los elementos de malla de simple torsión o malla de gallinero.



b) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos (200) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.

3. Excepcionalmente, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, así como las que se señalan en las condiciones particulares de zona, podrán ser superadas por exigencias de la configuración de la parcela o de la actividad a implantar. En este caso, el proyecto objeto de licencia de obras contendrá la justificación de la necesidad de una mayor altura o diferente formalización del cerramiento.

4. En ningún caso se permitirá remate de cerramientos con elementos que puedan lesionar a personas o animales (vidrios, etc.).

5. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de ciento cincuenta (150) centímetros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.

b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

#### **Artículo 286. Cerramientos provisionales en locales comerciales**

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

#### **Artículo 287. Tratamiento de los espacios libres**

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

2. El tratamiento de los espacios libres, tanto públicos como privados, será libre aunque si se encuentran ajardinados deberán mantenerse y conservarse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura máxima de dos (2) metros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de habitabilidad o licencia de apertura.



# TITULO IX. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

## CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 288. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

### Artículo 289. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad de la vivienda.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

3. Cuando el uso principal este acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

4. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Título, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

### Artículo 290. Clases de usos

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

- a) Por la amplitud de su función:
  - Usos globales.
  - Usos pormenorizados.
- b) Por su adecuación:
  - Usos característicos.
  - Usos compatibles.
  - Usos prohibidos.
- c) Por su relación con el Plan:
  - Usos existentes.
  - Usos propuestos.
- d) Por el tipo de propiedad:
  - Usos públicos.
  - Usos privados.

### Artículo 291. Usos globales y pormenorizados

1. (OE) Se entiende por uso global cada uno de los destinos fundamentales que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Residencial
- b) Productivo
- c) Equipamiento y servicios públicos
- d) Espacios libres públicos
- e) Transportes y comunicaciones

2. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que el Plan asigna, en Suelo Urbano, a cada una de las parcelas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos. En concreto se consideran los siguientes usos pormenorizados asociados a cada uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria
Productivo	Industria Hospedaje Comercio Oficinas
Equipamientos y Servicios Públicos	Educativo Sociocultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales
Espacios Libres públicos	Parque urbano Area ajardinada Area de juego Areas públicas
Transporte y Comunicaciones	Red viaria Red ferroviaria

3. Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras de apertura o de funcionamiento.

#### Artículo 292. Usos característicos, compatibles y prohibidos

1. Uso característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área o sector, según la ordenación urbanística aplicable. La correspondencia entre los usos previstos en los artículos anteriores y los usos característicos a efectos de la aplicación los estándares del art. 17 de la LOUA, es la siguiente:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	USO CARACTERÍSTICO (Art. 17 LOUA)
Residencial	Vivienda Residencia comunitaria	Residencial
Productivo	Industria	Industrial
	Hospedaje Comercio Oficinas	Terciario
Equipamientos y Servicios Públicos	Educativo Sociocultural Sanitario-asistencial Deportivo Público-administrativo Servicios urbanos Servicios infraestructurales	Dotaciones
Espacios Libres públicos	Parque urbano Area ajardinada Area de juego Areas públicas	
Transporte y Comunicaciones	Red viaria Red ferroviaria	

2. Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

3. Uso prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.



También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

#### **Artículo 293. Usos existentes y propuestos**

1. Usos existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Pueden ser permitidos o declarados fuera de ordenación.
2. Usos propuestos: Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

#### **Artículo 294. Usos públicos y privados**

1. Usos públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado salvo expresa autorización del Plan.

2. Usos privados: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

### **CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 295. Definición y clases**

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. (OE)
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
  - A) Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
    - a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
    - b) Vivienda en edificación colectiva: es aquella que se agrupa horizontal y/o verticalmente con otras, formando edificios en los que el acceso se resuelve desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- i) Vivienda en régimen protegido: cuando por contar con la calificación correspondiente, esta sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
  - ii) Vivienda libre: cuando no esta sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.
- B) Residencia comunitaria: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

#### **Artículo 296. Vivienda y apartamento**

Teniendo en cuenta la definición de apartamento que se establece en el artículo siguiente, a efectos del cómputo de la densidad residencial y de las reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de uso público en un polígono o sector, se considera que dos apartamentos son equivalentes a una vivienda.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA**

#### **Artículo 297. Programa de la vivienda**

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos. No podrá tener una superficie útil inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados computada según se indica en el artículo 218 y en el punto 3 del artículo 231.
2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de veinticinco (25) metros cuadrados e inferior a cuarenta y cinco (45) metros, computada según se indica en el apartado anterior.

### **Artículo 298. Altura de techos**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del treinta por ciento (30%) de su superficie. En el caso de las plantas bajo cubierta, la altura libre mínima podrá ser de ciento cincuenta (150) centímetros, en las zonas más próximas al alero.

### **Artículo 299. Accesibilidad a las viviendas**

1. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
2. En edificio de vivienda colectiva el portal, cuando exista, tendrá unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho por doscientos cincuenta (250) centímetros de largo.
3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del ocho por ciento (8%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de dieciséis (16) peldaños, que tendrán una huella de anchura como mínimo doscientos setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento ochenta (180) milímetros.
4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).
5. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras.

### **Artículo 300. Dimensiones de los huecos de paso**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo o setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

### **Artículo 301. Condiciones de iluminación y ventilación**

1. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. Esta condición no es aplicable a los cuartos de aseo.
2. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por el usuario.
3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, un veintavo (1/20) de la superficie útil de la pieza. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
4. Las cocinas dispondrán de conductos de eliminación de humos o gases directamente al exterior.

### **Artículo 302. Dotación de agua**

Toda vivienda tendrá una dotación mínima según normas de EMASESA.

### **Artículo 303. Dotación de aparcamientos**

En los edificios que se sitúen en solares incluidos en unidades de ejecución y aquellos otros procedentes de la ejecución de un instrumento de desarrollo del Plan General, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento de



automóviles por cada cien (100) metros cuadrados edificados y en cualquier caso uno por vivienda o apartamento. En el resto del suelo urbano la dotación de aparcamiento se establece según la ordenanza que le sea de aplicación.

## **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA**

### **Artículo 304. Condiciones de aplicación**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso serán de aplicación las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso de hospedaje.

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cuatro (4) habitaciones.

## **CAPITULO 3. USO PRODUCTIVO**

### **Artículo 305. Definición y clases**

1. Se considera uso productivo el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos. Asimismo, se incluyen las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público o dar alojamiento temporal a las personas ya sea de forma individual o colectiva. (OE)

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares las actividades productivas y asimiladas se dividen en las siguientes clases:

- a) Hospedaje
- b) Industrial
- c) Comercio
- d) Oficinas

## **SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE**

### **Artículo 306. Condiciones de aplicación**

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Normas para cada uso pormenorizado.

3. La dotación mínima de aparcamiento de automóviles será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje.

## **SECCION 2ª: USO INDUSTRIAL**

### **Artículo 307. Definición**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados a depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instaladores o mayoristas. Se incluyen también las actividades artesanales y los oficios artísticos, así como las actividades de reparación de productos ya sean de consumo industrial o doméstico, comprendiendo las relacionadas con el automóvil.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen tres (3) categorías y cuatro (4) situaciones, atendiendo respectivamente a:

- a) Las molestias, efectos nocivos, daños y alteraciones que pueden producir sobre las personas y el medio ambiente.
- b) El entorno en que están situadas.

### **Artículo 308. Categorías**

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre que será de aplicación simultánea con las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia de acuerdo con el cambio tecnológico.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones particulares contenidas en las presentes Normas, la determinación de las categorías de actividades se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

**CATEGORIA I:** Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Comprende los talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario por desprendimientos de gases y olores o den lugar a ruidos y vibraciones. Tendrán tal consideraciones, exclusivamente, las actividades que se detallan a continuación:

- a) Producción artesanal y oficios artísticos, hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie útil. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- b) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas, hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, hasta 150 m<sup>2</sup>. Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Puede incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d) Locales destinados a centro de operaciones de instaladores y operarios, cuya actividad principal se desarrolla fuera de los mismos, hasta 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- e) Conservación, guarda y distribución de productos o venta exclusivamente al por mayor, hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie útil, siempre que los vehículos y maquinaria auxiliar empleada no emitan ruidos y vibraciones por encima de los niveles establecidos por legislación específica vigente sobre contaminación acústica.

En ningún caso tendrán tal consideración, con independencia de su superficie, las actividades que se detallan a continuación:

- a) Imprentas.
- b) Carpintería metálica y de madera.
- c) Trabajos con piedra natural o artificial.
- d) Almacenaje de productos peligrosos por riesgo de incendio y explosión
- e) Almacenes de productos que requieran para su transporte el uso de vehículos pesados.

**CATEGORIA II:** Comprende aquellas actividades que superan los límites señalados para la categoría I, así como las molestas, insalubres y nocivas admitidas en zonas industriales y que con las particulares medidas correctoras también pueden admitirse en edificios exclusivos en zonas residenciales.

**CATEGORIA III:** Comprende las actividades clasificadas como peligrosas que con medidas particulares de acondicionamiento pueden autorizarse en zonas industriales o aisladas de cualquier asentamiento residencial o industrial.

### **Artículo 309. Situaciones**

En función de las posibles ubicaciones en relación con su entorno los usos industriales se clasifican en:

**SITUACIÓN A:** En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales, y siempre que el acceso se resuelva de forma independiente y que no cause molestias a los vecinos. En estancias de una vivienda y siempre y cuando sean prestados por el titular de la misma, se garantice el mantenimiento del programa mínimo de vivienda, la superficie ocupada sea inferior a veinte (20) metros cuadrados y que no cause molestias a los vecinos.

**SITUACION B:** En naves o edificios calificados como industriales o almacenes en zonas residenciales, con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de forma que no cause molestias a los vecinos.

**SITUACION C:** En edificios situados en zonas industriales y adosados a otras actividades industriales o de almacenaje.

**SITUACION D:** En edificios situados en zonas industriales y aislados de otras edificaciones.

### **Artículo 310. Condiciones de compatibilidad**

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al control del nivel de impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:



- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

2. Para que una actividad industrial pueda ser compatible en el mismo edificio con usos residenciales cumplirá como mínimo las siguientes condiciones:

- a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que éstos sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- b) No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquiera otra operación; asimismo las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas.
- c) En todo local en que existan materias combustibles se cumplirán las prescripciones impuestas en la Normativa vigente de carácter sectorial en materia de protección contra incendios.
- d) La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones que se transmitan al exterior.
- e) La insonorización de los locales de trabajo será tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido de fondo no se incremente en más de 6 db(A) entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación, y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

4. La implantación de instalaciones que utilicen residuos como combustible alternativo, exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica, y se situarán a más de 2 km de los límites de las zonas de suelo urbano o urbanizable, de uso global residencial reflejados en la serie de planos de ordenación estructural OE.02 y OE.04.

#### **Artículo 311. Limitaciones por fuego y explosión**

1. Todas las actividades en las que se manipulen materiales inflamables o explosivos se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego o explosión, así como con los sistemas de equipamiento y utillaje necesarios para combatirlo en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a edificios residenciales. Estas actividades se instalarán siempre en edificios dentro de zonas industriales.

3. Todos los edificios y locales que alberguen usos industriales cumplirán las prescripciones de carácter sectorial que se desprendan de la Normativa vigente en materia de contra incendios.

#### **Artículo 312. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas**

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

#### **Artículo 313. Limitaciones por ruido**

1. El ruido se medirá en db(A) o decibelios escala de ponderación A según las Normas UNE 21/314/75 y UNE 21/323/87 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 310 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites que se establecen en el artículo 319.



2. El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea a través de balcones o ventanas, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

#### **Artículo 314. Limitaciones por vibraciones**

1. Las vibraciones se medirán y expresarán en Pals

2. Los valores máximos tolerables de vibraciones serán los siguientes:

- a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 Pals
- b) En el límite del recinto en el que se encuentra ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.
- c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 Pals.

3. Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.
- b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.
- e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

#### **Artículo 315. Limitaciones por deslumbramientos**

En los límites de la línea del solar o parcela, perteneciente a viviendas inmediatas, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### **Artículo 316. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores**

1. Las actividades clasificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en materia de Protección del Ambiente Atmosférico las normativas y/o reglamentos subsiguientes.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el apartado 1 del artículo 310.

4. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### **Artículo 317. Limitaciones por vertidos y saneamiento**

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.



- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
- c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.
- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
  - Algún tipo de molestia pública.
  - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
  - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

Temperatura en ° C.....	40
PH .....	6-10
Arsénico.....	1
Cadmio total .....	0.5
Cromo total .....	4
Cromo hexavalente.....	1
Cobre total .....	3
Cianuros totales .....	10
Cianuros libres .....	2
Cinz total .....	6
Estaño total .....	4
Mercurio total.....	0.02
Niquel total .....	6
Plomo total.....	2
Fenoles.....	5
Selenio.....	1
Sulfatos .....	500
Sulfitos .....	20
Sulfuros totales.....	5
Sulfuros libres .....	0.5

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l)

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

#### Artículo 318. Limitaciones por potencia eléctrica

1. Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el artículo siguiente.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de estas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
3. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de "naves nido" coexistan diversas actividades, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites establecidos para el uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.



## Artículo 319. Límites por categorías y situaciones

CATEGORIAS (Artículo 308)	SITUACIONES RELATIVAS				
	A	B	C	D	
I	0'075°	0'1	0'2	llimitada	Densidad de potencia en Kw/m2
	15	30	300	llimitada	Densidad de potencia en Kw/m2
	50 - 40	55 - 45	70 - 55	70 -55	Nivel sonoro máximo en dB(A) en el exterior. DIA-NOCHE *
	40 - 30	40 - 30	45 - 40	50 - 50	Nivel sonoro máximo en dB(A) en locales colindantes. DIA-NOCHE *
II	NO	0'1	0'2	llimitada	Densidad de potencia en Kw/m2
		30	300	llimitada	Potencia total en Kw Nivel sonoro máximo en dB(A) en el exterior. DIA-NOCHE *
		55 - 45	70 - 55	70 - 55	Nivel sonoro máximo en dB(A) en locales colindantes. DIA-NOCHE *
		40 - 30	45 - 40	55 - 50	Nivel sonoro máximo en dB(A) en locales colindantes. DIA-NOCHE *
III	NO	NO	NO	llimitada	Densidad de potencia en Kw/m2
				llimitada	Densidad de potencia en Kw/m2
				70 - 55	Nivel sonoro máximo en dB(A) en el exterior. DIA-NOCHE *
				50 - 50	Nivel sonoro máximo en dB(A) en locales colindantes. DIA-NOCHE *

A.- En bajos de edificios de viviendas.

B.- En edificio sin uso residencial pero situado en zona residencial.

C.- En edificio adosado en zona industrial.

D.- En edificio exento en zona industrial o aislado de otras edificaciones.

\*.- Se considera noche el período comprendido entre las 22 horas y las 8 horas.

## Artículo 320. Dimensiones de los locales

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen de al menos doce (12) metros cúbicos por trabajador.

## Artículo 321. Servicios de aseo

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable. Las naves de nueva construcción, aun cuando no se prevea la actividad específica a la que se va a destinar, deberán disponer, como mínimo, de un aseo con retrete y lavabo para uso del personal.

## SECCION 3ª: USO DE COMERCIO

### Artículo 322. Definición y clases

1. Uso comercial es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, destinados a suministrar mercancías mediante la venta al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes, bares y cafeterías) o a prestar servicios a particulares y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen tres categorías:



CATEGORIA I: Comprende los tipos de tienda tradicional y autoservicio de comercio alimentario así como los no alimentarios con superficie de venta no mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

CATEGORIA II: Comprende los tipos de superservicio y supermercado de comercio alimentario así como los no alimentarios con superficie de venta no mayor de mil (1000) metros cuadrados.

CATEGORIA III: Comprende las grandes superficies comerciales que operan bajo una sola firma comercial, alcanzando dimensiones superiores a los mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta.

3. Se entenderá por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco (35) por ciento de su superficie de venta.

4. Se entenderá por Comercio Especializado:

- a) Cuando los productos vendidos se clasifican en, a lo sumo, cuatro clases diferentes dentro de los grupos establecidos en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009).
- b) Cuando los productos vendidos se clasifican en cinco o más clases diferentes dentro de los grupos establecidos en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009), siempre y cuando una de ellas suponga más del cincuenta (50) por ciento del volumen de facturación y/o de la superficie de venta.
- c) Los establecimientos comerciales que operan bajo el formato de Franquicias o Cadenas Sucursalistas.
- d) Los tipos de superservicio y supermercado de comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un ochenta y cinco (85) por ciento de su superficie de venta.

5. Se entenderá por Comercio No Especializado cuando no se cumpla ninguno de los requisitos señalados en el apartado anterior.

#### **Artículo 323. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales que tengan una superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.

2. En caso de que en el edificio existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos pudiendo exigir el Ayuntamiento, en función del tránsito que pueda generarse, su resolución de forma independiente.

3. El uso de comercio no podrá causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales (situaciones A y B del artículo 319).

4. En zonas de uso característico residencial queda prohibido el establecimiento de Comercio No Especializado en Categorías II y III.

#### **Artículo 324. Dimensiones**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hacen referencia a la superficie de venta se entenderá que ésta excluye los espacios no visitables por el público (oficinas, almacenaje, zona de carga y descarga, aseos y aparcamiento de vehículos).

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados, tendrá acceso directo a un espacio público y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

#### **Artículo 325. Circulación interior**

1. En los locales comerciales de la categoría I y II definidas en el artículo 322 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de la categoría III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

#### **Artículo 326. Escaleras**

El número de escaleras entre cada dos pisos será una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una

anchura, al menos, de ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### **Artículo 327.- Aseos.**

1. Los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados de superficie de venta un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. No obstante, podrá autorizarse dotaciones distintas en función de un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de la utilización de los aseos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen vanas firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia al aforo del local y a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### **Artículo 328. Altura libre de pisos**

La distancia mínima de suelo a techo en plantas baja y piso será de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo. En las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo la altura libre mínima será de doscientos setenta (270) centímetros. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en entreplantas, pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### **Artículo 329. Iluminación y ventilación**

La iluminación de los locales deberá ser natural, pudiendo ser completada por iluminación artificial. La ventilación podrá ser natural o artificial exigiéndose la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

#### **Artículo 330. Ordenación de la carga y descarga**

Cuando la superficie de venta alcance los quinientos (500) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los mil quinientos (1500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 331. Galerías comerciales**

1. Podrán implantarse galerías comerciales en situación de planta baja de edificios con viviendas u otros usos, siempre y cuando su acceso sea exclusivo, se produzca desde viario o espacio libre público y su anchura sea superior a cuatro (4) metros.

2. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse igualmente en planta baja, formando un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

### **SECCION 4ª: USO OFICINAS**

#### **Artículo 332. Definición**

Se considera uso oficinas aquel servicio que corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, de formación y desarrollo de recursos humanos y otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente.

#### **Artículo 333. Dimensiones**

En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias.



#### **Artículo 334. Accesos interiores**

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### **Artículo 335. Escaleras**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso superior, o fracción.

#### **Artículo 336. Ascensores**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

#### **Artículo 337. Altura libre de pisos**

La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo.

### **CAPITULO 4. USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**

#### **Artículo 338. Definición y clases**

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios públicos aquel de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado. (OE)

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

A) Educativo: comprende las actividades regladas, así como las guarderías y otras actividades educativas no regladas (academias, centros de idiomas, etc.).

B) Sociocultural: comprende las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales, etc.); desarrollo de aficiones; así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos (discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares).

C) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas así como la residencia de miembros de comunidades religiosas.

D) Sanitario-asistencial: comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene, asistencia y geriatría.

E) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

F) Público-administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles, así como los de salvaguarda de las personas y los bienes (policía y similares).

G) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se provee de servicios básicos a los ciudadanos tales como mercado de abastos, matadero, cementerio, vertedero, surtidores de combustible para los vehículos, limpieza, etc.

En zonas de dominio público del casco urbano residencial podrán instalarse puntos surtidores de combustible líquidos de locomoción. Su instalación será de iniciativa pública y la adjudicación, mediante concurso público.

H) Servicios infraestructurales: comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

### **Artículo 339. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General destinados a tal fin.
2. Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.
3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en estas Normas, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

### **Artículo 340. Condiciones de compatibilidad**

1. El Ayuntamiento podrá exigir a los locales destinados a equipamiento y que tengan una superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados un proyecto de regulación del tráfico generado en horas punta, justificando las medidas necesarias para evitar congestiones.
2. En el caso de que en el edificio también existan usos residenciales se deberá resolver el acceso sin que cause molestias a los vecinos, pudiendo exigir el Ayuntamiento en función del tránsito que pueda generarse su resolución de forma independiente. Cuando se trate de actividades educativas no regladas o de tratamiento de enfermos podrán desarrollarse en estancias de una vivienda, siempre y cuando sean prestados por el titular de la misma, se garantice el mantenimiento del programa mínimo de vivienda y la superficie ocupada sea inferior a veinte (20) metros cuadrados.
3. Los usos de equipamiento y servicios públicos no podrán causar un nivel de molestias superior al establecido para el uso industrial compatible con usos residenciales (Situaciones A y B del artículo 319).

### **Artículo 341. Condiciones de sustitución**

1. Ninguno de los usos considerados en este Capítulo podrá ser sustituido por otro de equipamiento o servicios públicos sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
2. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - a) Si está situado en edificio que no tenga como uso exclusivo el equipamiento o servicio público considerado, ocupando estos usos menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, podrá ser sustituido por cualquiera otro uso autorizado por la ordenanza que sea de aplicación al inmueble.
  - b) Cuando se trate de un edificio dedicado exclusivamente o en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada a uso de equipamiento o servicio público, se admitirán las sustituciones siguientes:
    - Los usos de equipamiento educativo, sociocultural, sanitario-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí.
    - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Parques y Jardines Públicos.
  - c) El uso deportivo, cuando se trate de instalaciones al aire libre sólo podrá ser sustituido por otro perteneciente a la categoría global de Espacios Libres públicos.

### **Artículo 342. Dotación de aparcamientos**

1. Los usos de equipamientos y servicios públicos dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. En aquellos casos que puede presuponerse una concentración de personas se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóviles por cada veinticinco (25) personas de capacidad. En los equipamientos de carácter educativo, para el cálculo de la dotación de aparcamiento de automóviles se computará exclusivamente el número de personas cuya edad supere la mínima legalmente establecida para la conducción de vehículos de turismo.
3. Los equipamientos y servicios públicos cuya actividad genere la afluencia de autobuses, deberá disponer una superficie en el interior de la parcela capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada quinientas (500) personas de capacidad o fracción superior a doscientos cincuenta (250).
4. Los Servicios Públicos cuya actividad genere carga y descarga de mercancías, tales como los mercados de abastos, dispondrán de una superficie destinada al desarrollo de estas operaciones en proporción análoga a la establecida para las actividades comerciales a las que puedan ser asimilados.



## **CAPITULO 5. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

### **Artículo 343. Definición y clases**

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. (OE)

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Areas públicas: corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo.

B) Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.

C) Areas ajardinadas: corresponde a las áreas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

D) Areas de juego y recreo: corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

### **Artículo 344. Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

### **Artículo 345. Condiciones de las áreas públicas y los parques urbanos**

1. Podrá disponerse edificación para cualquier uso equipamiento y servicios públicos, salvo servicios urbanos e infraestructurales, con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los nueve (9) metros ni la altura media del árbol de "porte-tipo" de las especies próximas. Esta condición no será de aplicación en el "Parque Centro" en el que la ocupación podrá alcanzar el veinte por ciento (20 %) de la superficie, por sus características peculiares de situación, edificios preexistentes y servicios demandados por la población.

2. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestal frente a la que se acondicione mediante urbanización y/o ajardinamiento.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con el mobiliario urbano necesario para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En las áreas públicas se permiten además construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

### **Artículo 346. Condiciones de las áreas ajardinadas**

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación para cualquier uso equipamiento y servicios públicos, salvo servicios urbanos e infraestructurales, con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los doce (12) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas así como planos de arena drenada.



### Artículo 347. Condiciones de las áreas de juego y recreo

Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

### Artículo 348. Mejora de las condiciones peatonales

Cualquier alteración de la posición relativa de los suelos calificados como áreas ajardinadas y el viario que representase una mejora para el funcionamiento de la circulación de los peatones, se entenderá que no constituye modificación del Plan General.

### Artículo 349. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada, cuando sea el único acceso a dicho portal.

## CAPITULO 6. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

### SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 350. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.(OE)
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
  - a) Red viaria: espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
  - b) Espacios para el estacionamiento de vehículos.
  - c) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

#### Artículo 351. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.
2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

### SECCION 2ª: RED VIARIA

#### Artículo 352. Dimensiones características del viario

1. Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los servicios técnicos municipales, o por los organismos competentes de la Administración autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y de obligado cumplimiento en el urbanizable, para cada uno de los rangos representados en los planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, las que se reflejan a continuación:

	Distancia mínima entre alineaciones (m)	Mínimo calzada sin aparcamientos (m)	Mínimo aceras (m)	Radio mínimo intersecciones (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia mínima entre intersecciones (m)	Velocidad de circulación (Km/h)
<b>RED PRINCIPAL</b>							
Colectora Urbana Residencial	21	11	3	10	8	75	50
Colectora Urbana Industrial	23	12	3	10	8	75	50



Distribuidoras Zonales	15	7	2	8	10	50	50
<b>RED SECUNDARIA</b>							
Vías locales dos sentidos Zona Residencial	14	6	2	8	10	40	40
Vías locales un sentido Zona Residencial	12	4	2	6	10	40	40
Vías terminales de trafico compartido	8	*	---	4	10	20	20
Vías locales dos sentidos Zona Industrial	15,5	7	2	10	8	40	40
Vías locales un sentido Zona Industrial	13	4,5	2	10	8	40	40
Vías Peatonales	3**	---	---	---	12	---	---

(\*) Si se materializa la distinción entre aceras y calzada ésta tendrá un ancho mínimo de tres (3) metros y máximo de cinco (5).

(\*\*) Podrá autorizarse el acceso rodado restringido a cocheras siempre y cuando la distancia mínima entre alineaciones sea superior a 5 m, exista al menos 3 m libres de mobiliario urbano e instalaciones y quede garantizada la capacidad portante del pavimento.

2. Los márgenes de las carreteras cuando discurran por suelo no urbanizable se ajustarán a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial de carreteras.

### Artículo 353. Pavimentación

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que, ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado de bordillo.

No obstante lo anterior, cuando se prevea el acceso de vehículos pesados, podrán adoptarse otras soluciones previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:

La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa intermedia.

En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada y el acabado del acerado, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Su espesor no será inferior a cinco (5) centímetros.

## SECCION 3ª: APARCAMIENTOS PUBLICOS

### Artículo 354. Clases de estacionamientos públicos

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

- Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.
- Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.

c) Estaciones de autobuses.

### **Artículo 355. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre**

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, cumpliendo las condiciones mínimas (en lo que a anchura se refiere) que se señalan a continuación:
  - Aparcamientos en línea, doscientos (200) centímetros en zonas de uso residencial y doscientos veinticinco (225) centímetros en zonas de uso industrial.
  - Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario.
3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán, siempre que ello sea posible, con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

### **Artículo 356. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles**

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, la cual podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.
2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.
3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc. Cumplirán lo establecido en el artículo 268 en lo que sea de aplicación.
4. Se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente.
5. Cumplirán lo establecido en el artículo 267. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.
6. Cumplirán las condiciones que en orden a la prevención contra incendios se establecen en el artículo 254.

### **Artículo 357. Estaciones de autobuses**

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
3. Cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

## **SECCION 4ª: RED FERROVIARIA**

### **Artículo 358. Condiciones generales de la red ferroviaria**

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.
2. La red ferroviaria comprende:
  - a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
  - b) La zona ferroviaria constituida por cualquier instalación relacionada con el movimiento del ferrocarril, así como la zona de servicio que permite su utilización por los ciudadanos.
3. El sistema ferroviario está sujeto a la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y a su Reglamento del 28 de septiembre de 1990.
4. Con carácter previo a cualquier actuación sobre el posible nuevo trazado ferroviario entre Alcalá de Guadaíra y Sevilla deberá ser aprobado un Plan Especial.



#### **Artículo 359. Condiciones específicas de la zona ferroviaria**

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios con uso global productivo, bien directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, o con carácter complementario.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.
3. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela neta.
4. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.



# TITULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO

## CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

### Artículo 360. Definición

Son las condiciones que, junto a las generales que se establecen en los Capítulos VIII y IX, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización .

### Artículo 361. Aplicación

1. Las condiciones de uso que se señalan en el presente capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. Las condiciones de edificación y estéticas que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que no se trate de obras de restauración, conservación, mantenimiento, consolidación o reparación. También, a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.
3. Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo 4 del Título VII de estas Normas Urbanísticas.

### Artículo 362. Alteración de las condiciones particulares

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.
2. En las obras de reestructuración total, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de la edificación original, alterando la posición de sus fachadas interiores y cubierta, dentro del área de movimiento resultante de la aplicación de las condiciones de la zona en que se encuentre y sin superar la altura de la cubierta del edificio primitivo. En ningún caso, el volumen comprendido entre las nuevas fachadas superará el de la situación original.

### Artículo 363. Clases de áreas

1. A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distinguen en suelo urbano tres clases de áreas:
  - a) Area de Ordenación, en la que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
  - b) Areas con Planeamiento Aprobado, en las que se mantiene, si bien en algunas de ellas con nuevas determinaciones, en todo o en parte, el planeamiento que ahora se revisa.
  - c) Unidades de Ejecución, en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.
2. El Area de Ordenación se regula en los Capítulos 2 a 8 de este Título, las Areas con Planeamiento Aprobado se regulan en el Capítulo 9 de este Título y las Unidades de Ejecución en el Capítulo 10 de este Título.

### Artículo 364. Alineaciones y rasantes

1. En lo que no resulten expresamente modificadas por la serie de planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.
2. Las nuevas alineaciones que se establecen en la serie de planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes se definen geoméricamente de tres formas:
  - a) Por separación entre edificaciones mediante cota expresada en metros
  - b) Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente
  - c) Por prolongación de alineación existente
3. En las Areas con Planeamiento Aprobado y en las Unidades de Ejecución, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su perímetro se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada ámbito.



4. En solares afectados por nuevas alineaciones, que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el titular podrá ceder a la administración la parte afecta al uso y dominio público, en cuyo caso, el coeficiente de edificabilidad señalado en la ordenanza correspondiente se entenderá como edificabilidad bruta y, conforme a lo señalado en el art. 220 de estas Normas, se aplicará a la superficie total de la parcela, debiendo cumplir, no obstante, el resto de determinaciones generales y particulares, sin rebasar la altura máxima permitida y demás condiciones de posición y volumen aplicables.

#### **Artículo 365. División del Area de Ordenación**

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Area de Ordenación se ha dividido en siete (7) zonas de la forma siguiente:

- Ordenanza nº 1.- Edificación entre medianeras
- Ordenanza nº 2.- Edificación abierta
- Ordenanza nº 3.- Edificación aislada en ciudad jardín
- Ordenanza nº 4.- Mantenimiento de la Edificación
- Ordenanza nº 5.- Industrial
- Ordenanza nº 6.- Terciario
- Ordenanza nº 7.- Equipamiento y Servicios Públicos

#### **Artículo 366. Condiciones estéticas de fachadas y restricciones de usos**

1. En el ámbito delimitado gráficamente en el plano adjunto y literalmente en el siguiente punto se establecen condiciones estéticas de fachadas más restrictivas así como limitaciones de usos, que las reguladas con carácter general y que afectan parcialmente a los ámbitos de las Ordenanzas 1,2,4,5 y 7. Dichas condiciones son las que se determinan en los puntos 3 y siguientes de este artículo.

2. El límite se inicia en el norte por la calle Zacatín, continuando por las calles Barrio Nuevo, Telmo Maqueda, Plaza San Telmo, Lassaleta, Plaza del Comercio, Párroco Juan Otero, Padre Flores, Juan Pérez Díaz, Mairena, Avenida Antonio Mairena, Bailén, San Francisco y sigue por el límite del suelo urbano de la ciudad con el río Guadaíra hasta la carretera de Sevilla a Alcalá, continuando por las calles Duquesa de Talavera, San José, Gestoso, Plaza de España, Doctor Roquero, Camero, Cancionera, José Zorrilla y A. Vives, concluyendo en la calle Zacatín. En dicho ámbito se incluyen las parcelas que tengan frente a dichas calles así como las parcelas de esquina.

3. En las nuevas actuaciones edificatorias no se admiten soportales, así como tampoco los patios de luces abiertos a la calle o espacio libre de uso público, salvo en las excepciones señaladas en el artículo 371 y siempre que exista un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

4. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones, cierros y miradores tradicionales, en ningún caso cerrados, aunque solo lo sean lateralmente, con las dimensiones que se establecen en los artículos 231 y 281 de estas Normas y, además, con las siguientes condiciones:

- a) En planta baja sólo se permiten cierros siempre que las calles sean peatonales.
- b) Los miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis (6) metros.
- c) El ancho del vano no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.

5. Cuando se produzcan agregaciones de parcelas, la composición de la o las fachadas reflejará la división parcelaria existente.

6. El acabado de las fachadas deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- a) Se admiten rótulos publicitarios en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos de planta baja. No podrán alcanzar una altura superior a cincuenta (50) centímetros, debiendo situarse a la misma altura en todos los huecos de un mismo edificio.
- b) Las bajantes de los canalones quedarán embebidas en el plano de fachada, sin ser vistas a partir de cincuenta centímetros por debajo de la altura de la cornisa.
- c) Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, de P.V.C. y otros materiales similares. Quedan expresamente prohibidos los tonos crudos y brillantes, entendiéndose por tales: azules, amarillos, rojos, violetas, anaranjados, por un lado, y los anodizados o tratamientos análogos, por otro. Las persianas se atendrán en cuanto a material a lo señalado en el párrafo anterior.
- d) Los herrajes de protección, en el caso de los balcones y miradores, no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

e) Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos deberán acabarse preferentemente en ladrillo visto o enfoscado y pintado en blanco o en tonos grises, blancos o marrones. En planta baja, siempre que se destine a uso no residencial, podrán admitirse acabados de cualquier tipo que los Servicios Técnicos Municipales consideren adecuados, debiendo cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en el art. 275 de estas normas.

f) Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con grecas que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta (30) centímetros. El resto de los huecos de una fachada podrán estar asimismo enmarcados con recercos que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros. En ambos casos, los recercos deberán estar acabados en ladrillo visto o enfoscados y pintados preferentemente en tonos grises, blancos o marrones.

g) Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, portadas y recercos de vanos, serán enfoscadas y pintadas en colores que no distorsionen la imagen urbana, quedando expresamente prohibidos los brillantes citados en el apartado c) anterior. Excepcionalmente, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, podrá admitirse el acabado de ladrillo cara vista en la totalidad de la fachada.

7. La cubierta podrá ser plana o inclinada. En este último caso, la formación de la cubierta deberá realizarse con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar.

8. Se prohíbe expresamente el establecimiento de Comercio No Especializado en todas sus Categorías.

9. De forma adicional, la implantación de Comercio Especializado requerirá la presentación del correspondiente Proyecto Técnico que acredite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Respecto de la superficie de venta definirá las características que configuran su singularidad o imagen, debiendo incidir en aspectos tales como:
  - Estética del local: elementos de decoración, iluminación, texturas, color, etc.
  - Segmentación del espacio en función de la línea de productos y, en su caso, gamas.
  - Etiquetado de los productos ofertados, que no podrán exponerse en el propio soporte de transporte
- b) Venta asistida.
- c) Escaparate en fachada, donde queden realzados los elementos de diseño del mismo.
- d) Diseño de la Marca o Imagen del comercio.



## **CAPITULO 2. ORDENANZA Nº 1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS**

### **Artículo 367. Ambito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "1".
2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 368. Uso característico**

El uso característico es el Residencial.

#### **Artículo 369. Usos compatibles**

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

a) Productivo:

- Hospedaje

- Industrial en categoría I y situaciones A y B, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.

– A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo. Los almacenes vinculados al uso comercial, sin estancia prolongada de personas, se permitirán bajo rasante.

– Oficinas y despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo, a excepción de los Servicios Urbanos. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 369 bis. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen cuatro (4) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º a continuación del número uno (1) correspondiente a la Ordenanza.

#### **Artículo 370. Condiciones de la parcela**

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la fecha de entrada en vigor de esta Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.

2. En ambos grados no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

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

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

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

#### **Artículo 371. Posición de la edificación**

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 242. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres (3) metros.



2. Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras falsas fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3. Los espacios delimitados como libres de edificación "L" no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4. En el caso de que con la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o de vistas, deberá elevarse una pared contigua a la medianera con una altura mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros. Deberán cumplirse, no obstante, las condiciones de altura de la edificación de esta ordenanza y las generales del Título VIII..

### **Artículo 372. Ocupación de la parcela**

1. En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título VIII de Condiciones Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destinen a vivienda, y las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

### **Artículo 373. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

Grado 1: dos (baja + 1).

Grado 2: dos (baja + 1) excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas, incluyendo asimismo la planta baja.

Grados 3 y 4: La que figura con números romanos en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación.

2. En el grado 2 será de aplicación lo establecido en el artículo 226.

3. En el grado 2, para parcelas de esquina a calles de distinta altura deberá mantenerse la mayor doblando la esquina, aunque sea virtual por existir chafalán, en una longitud mínima de cinco (5) metros y máxima de quince (15) metros.

4. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en:

B + 1: ocho (8) metros.

B + 2: once (11) metros.

B + 3: quince (15) metros

5. Por encima de la altura máxima se podrá construir una sola planta ático, computable en la edificabilidad, debiendo quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros de los planos de fachada exterior del edificio. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

6. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:

- Sin cuerpos salientes en planta piso, dos con setenta (2,70) metros.

- Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231.3.c).

### **Artículo 374. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable se establece para cada grado en:

Grado 1: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.

Grado 2: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.

Grado 3: las parcelas afectadas por este grado aparecen identificadas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, correspondiéndoles:

- dos con setenta y cinco (2,75) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta.

Grado 4: Un máximo de 2 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela bruta, debiendo cumplir las condiciones de volumen señaladas.



2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 375. Dotación de aparcamiento**

En aquellos solares donde se construyan más de seis (6) viviendas se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

#### **Artículo 376.- Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras**

En todos los grados de esta Ordenanza se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b) Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos, se entiende por:
  - Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
  - Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en ático, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.”
- c) En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastará con un (1) hueco en la pieza principal.



## **CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION ABIERTA**

### **Artículo 377. Ambito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "2".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación aislada.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 378. Clasificación en niveles**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso se distinguen dos (2) niveles. Cada uno de ellos comprende los terrenos de la zona señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, respectivamente con los códigos "a" y "b".

#### **Artículo 379. Usos característicos**

Los usos característicos se señalan para cada nivel:

- Nivel a: Vivienda colectiva
- Nivel b: Vivienda colectiva en régimen protegido.

#### **Artículo 380. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

1. En el nivel a:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar, tanto en régimen protegido como libre.
- b) Productivo:
  - Hospedaje
  - Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
  - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I, situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo. Los almacenes vinculados al uso comercial, sin estancia prolongada de personas, se permitirán bajo rasante.
  - Oficinas en situaciones de planta baja y primera. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pomenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

2. En el nivel b:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar en régimen de Protección Oficial.
- b) Productivo:
  - Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
  - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
  - Oficinas en situación de planta baja.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pomenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 381. Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros
- b) Superficie mínima de parcela: trescientos (300) metros cuadrados



c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a quince (15) metros.

#### **Artículo 382. Posición de la edificación**

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L" que tan solo pueden ser ocupados por edificaciones bajo rasante y siempre que se destinen a aparcamiento de vehículos.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en planta baja mediante soportales, cumpliendo las condiciones que se establecen en el artículo 230.

3. Cualquier otra alteración de las condiciones de posición de la edificación requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 383. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja, será de cuatro (4) plantas, excepto en aquellas manzanas señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar tan sólo tres (3) o dos (2) plantas según aparece grafiado con números romanos.

2. La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Dos (2) plantas: ocho (8) metros.
- Tres (3) plantas: once (11) metros.
- Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.

3. Se permiten dos (2) plantas bajo rasante, considerándose como plantas sobre rasante los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros. La altura libre mínima de planta baja, en caso de que se destine a un uso no residencial, será de tres con sesenta (3'60) metros. En el caso de que existan cuerpos volados en planta piso, se estará a lo dispuesto en el artículo 231.3.c).

4. Por encima de la altura máxima se podrá construir una sola planta ático, computable en la edificabilidad, debiendo quedar remetida un mínimo de cuatro (4) metros de los planos de fachada exterior del edificio. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

#### **Artículo 384. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función del grado y de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan. (OE)

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190, en función del nivel de uso, para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 385. Dotación de aparcamiento**

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

## **CAPITULO 4. ORDENANZA Nº 3.- EDIFICACION AISLADA EN CIUDAD JARDIN**

### **Artículo 386. Ambito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "3".
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 387. Uso característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

#### **Artículo 388. Usos compatibles**

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

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Productivo
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310 y sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta Ordenanza.
  - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
  - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.
- c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso socio-cultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos que se enumeran en el artículo 334 punto 2.b). Estos usos se admiten en planta baja y en edificio exclusivo.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 389. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número 3 correspondiente a la Ordenanza.

#### **Artículo 390. Condiciones de la parcela**

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la entrada en vigor de este Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.
2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
  - a) Longitud mínima del lindero frontal:
    - Grado 1: catorce (14) metros.
    - Grado 2: dieciocho (18) metros.
    - Grado 3: treinta (30) metros.
  - b) Superficie mínima de parcela:
    - Grado 1: trescientos (300) metros cuadrados.
    - Grado 2: ochocientos (800) metros cuadrados.
    - Grado 3: dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.



### **Artículo 391. Posición de la edificación**

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1 : tres (3) metros.

Grados 2 y 3: seis (6) metros, excepto para los elementos secundarios previstos en el punto 4 siguiente.

2. La línea de edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) según se establece para cada grado:

Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de seis (6) metros.

3. La separación de la línea de edificación a testero (salvo lo previsto para elementos secundarios en el punto 4 siguiente) será igual o superior a los siguientes valores:

Grado 1: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos cuando que se trate de edificaciones pareadas de proyecto unitario. Una vez ejecutada la edificación pareada, las ampliaciones adosadas al lindero común que afecten a una sola vivienda, sólo se permitirán en planta baja, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 276.

Grado 2: la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros.

Grado 3: cinco (5) metros.

4. Podrán construirse elementos secundarios, uno o varios, en cualquier posición dentro de la parcela, siempre que estén separados como mínimo dos (2) metros de la edificación principal, su altura sea de una (1) planta y tres (3) metros de cornisa, y su ocupación, en conjunto, no supere el 8% de la superficie de la parcela en los grados 1 y 2 y el 4% en el grado 3. En ningún caso se autorizarán construcciones que desarrollen el programa de vivienda señalado en el art. 297.

5. En el grado 1 se admite asimismo la construcción de un cuerpo adosado a uno o dos linderos, con las siguientes limitaciones:

- Su uso principal, será garaje, admitiéndose otros complementarios como trasteros, instalaciones o análogos.
- Su altura máxima será de una planta, 4,00 m hasta la cumbre más alta y cubierta no transitable.
- Para el caso de alinearse a vial, su una anchura máxima será de 4,00 m y en fachada su altura no podrá rebasar el cerramiento perimetral en más de 50 cm. El proyecto contendrá un alzado compuesto que justifique su adaptación a la imagen urbana del entorno.
- Los materiales de acabado serán análogos a los del cerramiento de parcela y fachada de la edificación principal.
- La ocupación total no podrá superar la superficie que resulte de aplicar los criterios establecidos en el art. 392.

### **Artículo 392. Ocupación de la parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Grado 1: cincuenta y cinco por ciento (55%).

Grado 2: treinta por ciento (30%).

Grado 3: quince por ciento (15%).

### **Artículo 393. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

Grado 1: cero con ocho (0,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Grado 2: cero con cuatro (0,4) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Grado 3: cero con dos (0,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. (OE) En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados, con independencia de su destino.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, con las matizaciones que se especifican en el punto 2 del presente artículo, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 394. Altura de la edificación**

1. En todos los grados, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, ni una altura de cornisa de siete (7) metros, considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.

2. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del treinta por ciento (30%) de la superficie construida en la última planta. La altura libre máxima será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

#### **Artículo 395. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas**

1. En el ámbito de los grados 1º y 2º se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad.
- b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.
- c) El acceso rodado y peatonal desde vía o espacio libre público al conjunto edificatorio será único y común a todas las viviendas, sin perjuicio de la posibilidad de destinar el resto de la parcela a espacios de uso privativo de cada vivienda.
- d) El acceso y espacio libre interior se organizará de modo que permita la maniobra en su interior de vehículos de extinción de incendios y su aproximación a todas las viviendas.
- e) La acometida a los servicios e infraestructuras necesaria será única para el conjunto inmobiliario.

2. Cuando se prevea la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, deberá formularse un Estudio de Detalle que defina las etapas de construcción.

Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

#### **Artículo 396. Plantaciones en los espacios libres de parcelas**

En todas las parcelas en que se efectúen obras de nueva planta, deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas o integrar en la medida de lo posible el arbolado existente.

#### **Artículo 397. Dotación de aparcamientos**

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza.



## **CAPITULO 5. ORDENANZA Nº 4.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 398. Ambito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el grafismo correspondiente.
2. Corresponde a las ordenaciones unitarias existentes de vivienda colectiva o unifamiliar, además de recoger los edificios protegidos por su interés histórico-artístico y el ámbito de la edificación popular del Castillo.

### **Artículo 399. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso y edificación se distinguen cuatro (4) grados, que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el grafismo correspondiente.

## **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

### **Artículo 400. Usos característicos**

Los usos característicos se señalan para cada grado:

- Grado 1: Vivienda colectiva
- Grado 2: Vivienda unifamiliar
- Grados 3 y 4: Residencial

### **Artículo 401. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

#### 1. Grado 1:

##### a) Productivo

- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cien (100) metros cuadrados construidos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja, primera ligada a la baja o en edificio exclusivo.

#### 2. Grado 2:

##### a) Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.

#### 3. Grado 3:

##### a) Productivo:

- Hospedaje.
- A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Admisibles en el mismo régimen contemplado en el grado 1.



#### 4. Grado 4:

##### a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situación A, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados útiles.
- A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y situaciones de planta baja o en edificio exclusivo.
- Oficinas en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias en cualquier planta.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativo, religioso, sanitario-asistencial y público-administrativo. También se admite el uso socio-cultural en calles de tráfico rodado.

## **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 402. Obras admisibles**

Se admiten en esta zona los tipos de obras que a continuación se señalan para cada grado:

#### 1. Grado 1:

- a) Obras en los edificios. Son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 29. Se admite asimismo el cerramiento de terrazas existentes, debiendo presentarse un proyecto de conjunto de la fachada según se especifica en el artículo 277.
- b) Obras de demolición. Se admiten obras de demolición de la edificación declarada en estado ruinoso.
- c) Obras de nueva planta. Se admiten las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura de plantas y superficie de ocupación.

#### 2. Grado 2:

- a) Obras en los edificios: Son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 29.
- b) Obras de demolición. Se admiten obras de demolición de la edificación declarada en estado ruinoso, así como el derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias.
- c) Obras de nueva planta. Se admiten las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso. También se admiten obras de ampliación con las condiciones que se detallan en el artículo 403.

#### 3. Grado 3:

Se admiten las obras especificadas en el artículo 443 de estas Normas según el nivel de protección aplicable y particularizadas para cada edificio catalogado en las fichas incluidas en el Título XI.

#### 4. Grado 4:

- a) Obras en los edificios. Son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 29.
- b) Obras de demolición. Se admiten obras de demolición de la edificación declarada en estado ruinoso.
- c) Obras de nueva planta. Se admiten las obras de nueva planta con las condiciones que se detallan en el artículo 404.

### **Artículo 403. Condiciones de ampliación de edificios en el Grado 2.**

1. Las condiciones de ampliación de los edificios se particularizan para cada una de las cuatro barriadas de viviendas unifamiliares calificadas con el grado 2 de esta Ordenanza.

2. Las ampliaciones en la barriada Pablo VI podrá efectuarse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad neta máximo se establece en uno con ocho (1,8) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- c) La altura resultante de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas, ni la altura de cornisa de la edificación existente con dos (2) plantas. No se admiten sótanos o semisótanos.
- d) Las ampliaciones que se manifiesten en fachada deberán adecuarse, en cuanto a tamaño de huecos, remate de aleros, zócalos y acabado de fachadas, a las características de las edificaciones existentes. Se permite abrir puertas de cochera siempre que la misma se sitúe por encima de la rasante del acerado y se componga con los huecos de fachada.
- e) Las cubiertas de las ampliaciones serán inclinadas o planas. Cuando las cubiertas sean inclinadas deberán acabarse con teja curva cerámica.

3. Las ampliaciones en la barriada de Los Carambolos deberán atenerse a las siguientes condiciones:



- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. El patio desde el que se produce el acceso a la vivienda, tendrá la consideración de espacio libre de edificación "L", no pudiendo ser ocupado por ningún tipo de edificación sobre rasante.
- b) El coeficiente de edificabilidad neta máximo se establece en cero con nueve (0,9) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- c) La altura resultante de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado a), las ampliaciones en planta baja podrán situar su línea de fachada en la alineación exterior, mientras que en planta segunda deberán respetar una separación a la alineación exterior de como mínimo tres (3) metros.
- e) Las ampliaciones que se manifiesten en fachada deberán adecuarse, en cuanto a tamaño de huecos, tipo de cubierta, líneas de cornisa y acabado de fachadas, a las características de las edificaciones existentes.

4. Las ampliaciones en las barriadas de los Toreros y de San Agustín deberán atenerse a las siguientes condiciones:

- a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad neta máximo se establece en uno con cinco (1,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- c) La altura resultante de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas, ni la altura de cornisa de la edificación existente. No se admiten sótanos o semisótanos.
- d) Las ampliaciones que se manifiesten en fachada deberán adecuarse, en cuanto a tamaño de huecos, remate de aleros, zócalos y acabado de fachadas, a las características de las edificaciones existentes.
- e) Las cubiertas de las ampliaciones serán planas o inclinadas, debiendo en este último caso acabarse con teja curva cerámica.

#### **Artículo 404. Condiciones de la edificación de nueva planta en el Grado 4.**

1. La posición de la edificación está determinada gráficamente en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, pudiendo ocuparse la totalidad de la superficie edificable, excepto los espacios delimitados como libres de edificación "L".

2. La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una (1), excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que se permite alcanzar las dos (2) plantas según aparece grafiado con números romanos . La altura máxima de cornisa será de tres con treinta (3,30) metros para una (1) planta y de seis (6) metros para dos (2) plantas.

#### **Artículo 405. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) En el grado 1, la superficie edificable es la existente, no computándose como incremento de edificabilidad el cerramiento de terrazas según se indica en el punto 1 del artículo 402.

2. (OE) En el grado 2, la superficie edificable se define en el artículo 403 para cada barriada mediante un coeficiente de edificabilidad.

3. (OE) En el grado 3, la edificabilidad se define para cada parcela con edificio protegido en las fichas correspondientes del artículo .

4. (OE) En el grado 4, la superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda, en función de las determinaciones gráficas contenidas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, por la superficie edificable de la parcela delimitada por las alineaciones exteriores e interiores, así como por los linderos laterales cuando estos existan.

5. Las edificabilidades resultantes de la aplicación de los apartados anteriores, calculadas de la forma que se regula en los artículos 216 y 231 será la que se multiplicará por los coeficientes de ponderación establecidos en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en cada parcela.

#### **Artículo 406. Exención de la dotación de aparcamiento**

Todos los edificios calificados con esta Ordenanza están eximidos de la obligación de cumplir la dotación de aparcamiento establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

## **CAPITULO 6. ORDENANZA Nº 5.- INDUSTRIA**

### **Artículo 407. Ambito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "5".
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 408. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen tres (3) grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º 2º y 3º a continuación del número 5 correspondiente a la Ordenanza.

#### **Artículo 409. Uso característico**

El uso característico es el industrial en categorías I y II, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.

#### **Artículo 410. Usos compatibles**

1. Son usos compatibles los que se señalan a continuación, para cada grado, con las condiciones siguientes:
2. Grado 1:
  - a) Productivo
    - Hospedaje
    - A salvo de lo dispuesto en el artículo 366, se admite el uso comercial en categoría I y II.
    - Oficinas.
  - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo, público-administrativo, servicios urbanos e infraestructurales.
3. Grado 2:
  - a) Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
  - b) Productivo:
    - Hospedaje
    - A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I, II y III del tipo no alimentario.
    - Oficinas
  - c) Equipamiento y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo. Los servicios infraestructurales se admitirán en cualquier planta.
4. Grado 3:
  - a) Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
  - b) Productivo:
    - Industrial en categoría III y situación D, con las limitaciones señaladas en el artículo 310, y siempre que se garanticen adecuadamente las medidas previstas para impedir el peligro de incendio y explosión, así como la emisión de radiaciones, gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos en cantidades superiores a las establecidas en las presentes Normas y a las que puedan señalar otros organismos de ámbito autonómico o estatal.



- Oficinas, siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el quince por ciento (15%) de la superficie edificable.

c) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo. Los servicios infraestructurales se admitirán en cualquier planta.

## **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

### **Artículo 411. Condiciones de la parcela**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
  - Grado 1: diez (10) metros
  - Grado 2: cuarenta (40) metros.
  - Grado 3: cien (100) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
  - Grado 1: doscientos (200) metros cuadrados.
  - Grado 2: tres mil (3.000) metros cuadrados.
  - Grado 3: veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

2. En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva, en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicando su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamientos y dotaciones.

### **Artículo 412. Posición del edificio respecto a la alineación exterior**

1. En el Grado 1 la nueva edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

2. En los Grados 2 y 3 se establece un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.

3. El espacio libre resultante del retranqueo mínimo, regulado en este artículo y el siguiente, no podrá reducirse con galerías, marquesinas, voladizo ni salientes de cualquier tipo, pudiendo dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, así como centros de transformación, marquesinas o elementos de sombra para la zona de aparcamiento en superficie, y construcciones auxiliares complementarias y vinculadas a la actividad siempre que se realicen sin techar o con cubierta ligera, pudiendo adosarse a cualquiera de los linderos en las condiciones del artículo 214. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

### **Artículo 413. Separación a linderos**

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero se establece para cada grado:

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Grado 3: Se establece un retranqueo mínimo de diez (10) metros.

2. Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las limitaciones que se establecen en la Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IX y en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título VIII de las presentes Normas Urbanísticas, prevaleciendo el mayor valor de las resultantes.

### **Artículo 414. Ocupación de la parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la que se determina para cada grado:

Grados 1 y 2: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

Grado 3: setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela.

#### **Artículo 415. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:

Grado 1: uno (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

Grados 2 y 3: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del punto 1 anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 416. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

Grados 1 : dos (baja + 1).

Grado 2 y 3: tres (baja + 2).

2. La altura máxima de cornisa en metros se establece para cada grado en:

Grados 1 y 2: diez (10) metros.

Grado 2 y 3: quince (15) metros.

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas siempre y cuando se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad a implantar.

3. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

4. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

#### **Artículo 417. Salientes en la alineación oficial exterior**

No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las presentes Normas.

#### **Artículo 418. Condiciones de los minipolígonos industriales**

1. En los grados 1 y 2 de esta Ordenanza se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados.
- b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
- c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70 %) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
- d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
- e) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.
- f) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros. En todo caso, la sección del viario no será inferior a 14'50 m. en vías de doble sentido, y a 12 m. en vías de sentido único.
- g) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores será necesario, asimismo la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.



#### **Artículo 419. Dotación de aparcamiento**

Se reservará en el interior de la parcela espacio suficiente para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial. En el grado 1, la referida reserva no tendrá carácter obligatorio, no obstante en el supuesto de naves con uso específico, en las que se prevea espacio destinado a tal fin, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 216.3 respecto de la superficie correspondiente a dicha proporción

#### **SECCION 3ª: CONDICIONES ESTETICAS**

##### **Artículo 420. Cerramiento de parcelas**

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) a) La altura máxima total de la cerca será de tres (3) metros y dispondrá de puerta practicable.
- b) Las cercas medianeras se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

#### **SECCION 4ª: CONDICIONES DE SUSTITUCION DE USO**

##### **Artículo 420 bis. Industrias en áreas de reparto de uso característico residencial.**

Mediante la redacción de un Plan Especial podrá sustituirse el uso industrial por el residencial en la tipología y uso característico del área de reparto en que se encuentre la parcela de que se trate. El aprovechamiento será el tipo del área de reparto.



## **CAPITULO 7. ORDENANZA Nº 6. Terciario**

### **Artículo 421. Ambito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "6".
2. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a los usos de hospedaje, comercio y oficinas.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 422. Usos característicos**

Los usos característicos son los de hospedaje, oficinas y, a salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, comercio en sus tres categorías.

#### **Artículo 423. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

- a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
  - b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados: Educativo, Socio-cultural, Religioso, Sanitario-asistencial, Deportivo y Público-administrativo.
  - c) En establecimientos comerciales, se admite la implantación de estaciones de servicio, con un máximo de 1 surtidor de combustible por cada 100 plazas de aparcamiento de vehículos de sus usuarios, previstos en el interior de la parcela.
- ) Productivo, siempre ligado a la actividad Terciaria principal:
- Industrial en categoría I y situación A, así como en categoría II, hasta 250 m<sup>2</sup> en situación A. En áreas de uso característico industrial, se admitirá en categoría II sin límite de superficie. En todos los casos, con las limitaciones señaladas en el artículo 310.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 424. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen dos (2) grados que comprenden cada uno de ellos los terrenos señalados en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 6 correspondiente a la Ordenanza.

#### **Artículo 425. Condiciones de las parcelas**

No se permiten segregaciones en el parcelario actual.

#### **Artículo 426. Posición de la edificación**

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

- a) No queden medianeras al descubierto
- b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas tres (3), cinco (5) y siete (7), o bien limitan con el suelo urbanizable o no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

#### **Artículo 427. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada grado, es el siguiente:  
Grado 1: un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.  
Grado 2: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

En cualquier caso se mantienen las edificabilidades existentes en las parcelas calificadas con la Ordenanza de Terciario, caso de superar estos valores.



2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para cada grado con el objeto de calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 428. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es la que figura con números romanos en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. La altura máxima de pisos en la siguiente:

- En planta baja: cinco (5) metros.
- En planta piso: tres con cincuenta (3,50) metros.





## **CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7.- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS**

### **Artículo 429. Ambito y características**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "7".
2. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos.

### **SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO**

#### **Artículo 430. Uso característico**

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

E: Educativo.  
SC: Socio-cultural  
RG: Religioso.  
SA: Sanitario-asistencial.  
D: Deportivo.  
PA: Público-administrativo.  
SU: Servicios urbanos.  
SI: Servicios infraestructurales.

#### **Artículo 431. Usos compatibles**

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.
3. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, se considera compatible el uso terciario, siempre y cuando no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

### **SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 432. Posición de la edificación**

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:
  - a) No queden medianeras al descubierto.
  - b) Si las parcelas colindantes están calificadas con las Ordenanzas tres (3), cinco (5) y siete (7), o bien limitan con el suelo no urbanizable, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.
2. El espacio libre resultante del retranqueo mínimo, regulado en este artículo, no podrá reducirse con galerías, marquesinas, voladizo ni salientes de cualquier tipo, pudiendo dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, así como centros de transformación, marquesinas o elementos de sombra para la zona de aparcamiento en superficie, y construcciones auxiliares complementarias y vinculadas a la actividad siempre que se realicen sin techar o con cubierta ligera, pudiendo adosarse a cualquiera de los linderos en las condiciones del artículo 214. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

#### **Artículo 433. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

1. (OE) El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
  - Educativo y deportivo: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.



- Socio-cultural y público-administrativo: dos (2) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela, excepto para la actual plaza de toros que se fija en uno (1).
- Sanitario-asistencial y religioso: dos con cinco (2,5) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
- Servicios urbanos e infraestructurales: un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

En cualquier caso se mantienen las edificabilidades existentes en parcelas calificadas con esta Ordenanza, pudiendo aumentar un quince por ciento (15%) las edificabilidades existentes que sean superiores a las resultantes por la aplicación de los anteriores índices, siempre que se garantice el exacto cumplimiento de la normativa sectorial aplicable al uso propuesto.

2. Excepcionalmente, y previo informe técnico municipal favorable, en los casos de titularidad pública, los anteriores límites podrán superarse, por exigencias de la propia dotación. En todo caso, el citado informe de los técnicos municipales garantizará que las características morfológicas y topográficas del entorno, no se vean alteradas por cada solución concreta.

3. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada en la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para cada grado con el objeto de calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

#### **Artículo 434. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación deberá ser justificada en función de las necesidades funcionales y los criterios estéticos marcados por el PGOU e interpretados por los Servicios Técnicos Municipales según queda dicho en el art. 433 anterior

## **CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**

### **SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 435. Delimitación**

Las Areas con Planeamiento Aprobado aparecen identificadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "APA" seguida del número correspondiente a cada ámbito. Asimismo aparecen delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

#### **Artículo 436. Regulación de las Areas con Planeamiento Aprobado**

1. Las Areas con Planeamiento Aprobado son aquéllas en las que se mantienen el planeamiento de desarrollo aprobado para las mismas, ya sea Plan Parcial, por corresponderse con sectores urbanizables o Planes Especiales, para el caso de ámbitos de Suelo Urbano, en ambos casos, completamente ejecutados y clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Area con los siguientes aspectos:

- a) Antecedentes: se recoge la figura de planeamiento de desarrollo vigente, que contiene su regulación pormenorizada.
- b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, estructural y pormenorizada.

2. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Area con Planeamiento Aprobado serán las contenidas en el Título IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas.

3. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título VIII de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Area con Planeamiento Aprobado.

**SECCION 2ª: FICHAS DE LAS AREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO**

<b>APA-1</b>		<b>PLANO Nº 7.3</b>
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial Sector	<b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 28/07/1.989	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>
		Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: ---
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
Superficie total:	61.915 m <sup>2</sup>	Condiciones de Uso: Ordenanza 5 "Industria"
Espacios libres y deportivo:	8.631 m <sup>2</sup>	Condiciones de la edificación:
Viario y aparcamientos:	12.660 m <sup>2</sup>	Parcela mínima: 500 m <sup>2</sup> , frente mínimo 15 m
Edificabilidad total:	34.053 m <sup>2</sup>	Ocupación: 100% parcela neta
		Altura edificación: 10 m

<b>APA-2 "Alcalá X"</b>		<b>PLANO Nº 7.6/8</b>
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial Sector	<b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 02/02/1.991	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>
		Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: ---
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
Superficie total:	112.608 m <sup>2</sup>	Condiciones de Uso: Ordenanza 5 "Industria"
Espacios libres y deportivo:	15.975 m <sup>2</sup>	Condiciones de la edificación:
Viario y aparcamientos:	23.625 m <sup>2</sup>	Parcela mínima: 500 m <sup>2</sup> , frente mínimo 15 m
Parcelas edificables:	73.008 m <sup>2</sup>	Retranqueo alineación exterior: 5 m
Edificabilidad total:	61.934 m <sup>2</sup>	Altura edificación: 10 m

<b>APA-3 "Pinares de Oromana"</b>		<b>PLANO Nº 7.25</b>
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior	<b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/07/1.988	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>
		Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: 12 Viv./Has
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
Superficie total:	10.935,80 m <sup>2</sup>	Condiciones de Uso: Ordenanza 3
Espacios libres:	1.640,30 m <sup>2</sup>	Condiciones de Edificación:
Viario:	1.354,5 m <sup>2</sup>	Edificabilidad neta máxima: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , Retranqueo exterior 6 m, interior 3 m, altura 7 m (B+I)
Edificabilidad total (13 viv.):	3.176,40 m <sup>2</sup>	



APA-4		PLANO Nº 7.17
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 21/12/1.990	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 35 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 24.176 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad:</b> Terciario: 7.772 m <sup>2</sup> Residencial (85 viv.): 4.316 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanzas 1 y 6 <b>Condiciones de Edificación:</b> Terciario, la existente. Residencial: altura 7 m (B+I)	

APA-5		PLANO Nº 7.18
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 28/05/1.985	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 25 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 49.657 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad:</b> Terciario: 3.862 m <sup>2</sup> Residencial (124 viv.): 13.758 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanzas 1 y 6 <b>Condiciones de Edificación:</b> Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m <sup>2</sup> Alineada a vial, retranqueo testero 3 m	

APA-6 "El Polvorón"		PLANO Nº 7.19
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial Sector <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/03/1.990	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 54 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 80.420 m <sup>2</sup> <b>Espacios libres:</b> 10.000 m <sup>2</sup> <b>Viario:</b> 18.706 m <sup>2</sup> <b>Escolar:</b> 5.500 m <sup>2</sup> <b>Deportivo:</b> 2.200 m <sup>2</sup> <b>Comercial/Social:</b> 1.730 m <sup>2</sup> <b>Parcelas edificables:</b> 42.284 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad total:</b> 38.761 m <sup>2</sup> Unifamiliar adosada: 10.564 m <sup>2</sup> Unifamiliar pareada: 2.460 m <sup>2</sup> Plurifamiliar (341 viv.): 25.737 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanza 3 <b>Unifamiliar pareada:</b> Parcela mínima: 300 m <sup>2</sup> , retranqueo alineación exterior: 3 m, altura edificación: 6,5 m (B+I) <b>Unifamiliar adosada:</b> Parcela mínima: 85 m <sup>2</sup> , ocupación máxima: 57,14 %, retranqueo alineación exterior: 4 m y testero 3 m, altura edificación: 6,5 m (B+I) <b>Plurifamiliar:</b> Altura máxima: 14,50 m (B+3), fondo máximo edificable: 20 m.	

APA-7		PLANO Nº 7.18
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 21/12/1.990	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 62 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 9.412,50 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad (58 viv.):</b> 7.246 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanzas 1 <b>Condiciones de Edificación:</b> Altura 7 m (B+I), 5.683 m <sup>2</sup> t Altura 10 m (B+II), 1.563 m <sup>2</sup> t Alineada a vial	

APA-8 "El Algarrobo"		PLANO Nº 7.18
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial Sector / ED Manzanas <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/07/1.988	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 56 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 60.819 m <sup>2</sup> <b>Espacios libres:</b> 6.245,14 m <sup>2</sup> <b>Escolar:</b> 5.062,30 m <sup>2</sup> <b>Deportivo:</b> 1.594,75 m <sup>2</sup> <b>Comercial/Social:</b> 1.025 m <sup>2</sup> <b>Parcelas edificables:</b> 33.321 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad total:</b> 30.550 m <sup>2</sup> Unifamiliar (223 viv.): 21.245 m <sup>2</sup> Plurifamiliar (117 viv.): 9.305 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanza 1 (unif) y 2 (pl.) <b>Unifamiliar:</b> Parcela mínima: 120 m <sup>2</sup> , ocupación 100%, salvo patios, altura edificación: 7 m (B+I) <b>Plurifamiliar:</b> Parcela mínima: 300 m <sup>2</sup> , ocupación 100%, salvo patios, altura edificación: A: 13 m (B+III), B: 10 m (B+II)	

APA-9		PLANO Nº 7.15
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 29/10/1.988	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 35 Viv./Has	
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b> 10.804 m <sup>2</sup> <b>Edificabilidad (38 viv.):</b> 4.880 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanzas 1 <b>Condiciones de Edificación:</b> Ocupación: 70%. Altura 7 m (B+I), castillete 12 m <sup>2</sup> Parcela mínima 120 m <sup>2</sup> , frente 6 m. Coeficiente edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	



APA-10		PLANO Nº 7.20
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 21/12/1.990	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b>	Residencial
	<b>Edificabilidad:</b>	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>Densidad:</b>	21 Viv./Has
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b>	57.834 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanza 3
<b>Edificabilidad (120 viv.):</b>	16.329 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Edificación:</b>
		Ocupación: 70%.
		Altura 7 m (B+I), castillete 12 m <sup>2</sup>
		Parcela mínima 150 m <sup>2</sup> , frente 8 m.
		Coefficiente edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

APA-11		PLANO Nº 7.15
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 25/02/1.989	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b>	Residencial
	<b>Edificabilidad:</b>	0,39 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>Densidad:</b>	35 Viv./Has
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b>	26.549 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanzas 1
<b>Edificabilidad (93 viv.):</b>	2.900 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Edificación:</b>
Zona 1:	7.554 m <sup>2</sup>	Zona 1: Las establecidas en la ordenanza 1, con un coeficiente de edificabilidad de 1,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Zona 2:		Zona 2:
		Ocupación: 70%.
		Altura 7 m (B+I), castillete 12 m <sup>2</sup>
		Parcela mínima 150 m <sup>2</sup> , frente 8 m.
		Coefficiente edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

APA-12		PLANO Nº 7.21
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Especial Reforma Interior <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 21/12/1.990	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>	
	<b>Uso Global:</b>	Residencial
	<b>Edificabilidad:</b>	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	<b>Densidad:</b>	35 Viv./Has
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
<b>Superficie total:</b>	19.500 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Uso:</b> Ordenanza 3
<b>Edificabilidad (68 viv.):</b>	8.564 m <sup>2</sup>	<b>Condiciones de Edificación:</b>
		Ocupación: 70%.
		Altura 7 m (B+I), castillete 12 m <sup>2</sup>
		Parcela mínima 100 m <sup>2</sup> , frente 6 m.
		Coefficiente edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>APA-13</b>		PLANO Nº 7.21
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Especial Reforma Interior	21/12/1.990	ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION DEFINITIVA:		Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,48 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: 31 Viv./Has
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>		
Superficie total:	11.788 m <sup>2</sup>	Condiciones de Uso: Ordenanza 3
Edificabilidad (37 viv.):	5.610 m <sup>2</sup>	Condiciones de Edificación:
		Altura 7 m (B+1), castillete 12 m <sup>2</sup>
		Parcela mínima 150 m <sup>2</sup> , frente 8 m.
		Coefficiente edificabilidad: 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<b>APA-14 "SUP-I4" (Zona Cabeza Hermosa)</b>		PLANO Nº 7.11/14
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-4	15/03/2.001	ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION DEFINITIVA:		Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: ---

<b>APA-15 "UE-2 / SUP-I5" (Zona Los Palillos)</b>		PLANO Nº 7.6/8
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-I5	18/11/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION DEFINITIVA:		Uso Global: Productivo Edificabilidad: 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: viviendas

<b>APA-16 "SUP-R3 A" (Zona Virgen del Aguila)</b>		PLANO Nº 7.24
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R3 A	6/11/1.996	ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION DEFINITIVA:		Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: 40 Viv./Has

<b>APA-17 "SUP-R3 B Sur" (Zona Virgen del Aguila)</b>		PLANO Nº 7.24
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial sector SUP-R3 B Sur	18/01/2.001	ORDENACION ESTRUCTURAL
APROBACION DEFINITIVA:		Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Densidad: 30 Viv./Has

<b>APA-18 "UE- Norte / SUP-R4" (Zona Zacatín)</b>		PLANO Nº 7.14/15
---	--	------------------



<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUP-R4 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 15/11/2.007	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 45 Viv./Has
<b>APA-19 "SUP-R5" (Zona El Polvorón)</b>	
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUP-R5 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 23/09/1.999	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 40 Viv./Has
<b>APA-20 "SUP-R6" (Zona Los Angeles)</b>	
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUP-R6 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 20/03/2.003	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 45 Viv./Has
<b>APA-21 "SUP-R8" (Zona Campo de Golf)</b>	
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUP-R8 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 25/07/2.007	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 0,29 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 10 Viv./Has
<b>APA-22 "SUNP-I1" (Zona Torreblanca)</b>	
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUNP-I1 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 20/11/2.003	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Productivo <b>Edificabilidad:</b> 101.970 m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> ---
<b>APA-23 "SUNP-R1" (Zona El Alamo )</b>	
<b>PLANEAMIENTO VIGENTE:</b> Plan Parcial sector SUNP-R1 <b>APROBACION DEFINITIVA:</b> 31/01/2.008	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  <b>Uso Global:</b> Residencial <b>Edificabilidad:</b> 89.500 m <sup>2</sup> <b>Densidad:</b> 716 viviendas



<b>APA-24 "UE-15" (Zona Jesús Guridi)</b>	<b>PLANO Nº 7.15</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 15" APROBACION DEFINITIVA: 15/02/1.996	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 11.954 m <sup>2</sup> Densidad: 109 viviendas

<b>APA-25 "UE-16" (Zona Rabesa)</b>	<b>PLANO Nº 7.19</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 16" APROBACION DEFINITIVA: 13/11/1.995	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 4.220 m <sup>2</sup> Densidad: 38 viviendas

<b>APA-26 "UE-17" (Zona Rabesa)</b>	<b>PLANO Nº 7.15/16/18/19</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 17" APROBACION DEFINITIVA: 20/07/1.995	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 38.200 m <sup>2</sup> Densidad: 347 viviendas

<b>APA-27 "UE-21" (Zona Plaza de Toros)</b>	<b>PLANO Nº 7.15/16/18/19</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 21" APROBACION DEFINITIVA: 18/10/2.001	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 21.226 m <sup>2</sup> Densidad: 193 viviendas

<b>APA-28 "UE-28" (Zona Santa Lucía)</b>	<b>PLANO Nº 7.18/19/21/22</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 28" APROBACION DEFINITIVA: 30/10/1.997	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 24.690 m <sup>2</sup> Densidad: 225 viviendas



<b>APA-29</b> "UE-29" (Zona Duquesa de Talavera)	PLANO Nº 7.18
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 29" APROBACION DEFINITIVA: 18/06/1.998	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 12.592 m <sup>2</sup> Densidad: 115 viviendas
<b>APA-30</b> "UE-34" (Zona Juan de Mesa)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº 34" APROBACION DEFINITIVA: 11/09/2.002	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 12.391 m <sup>2</sup> Densidad: 113 viviendas
<b>APA-31</b> "UE-36" (Zona Campo de las Beatas)	PLANO Nº 7.21
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº36" APROBACION DEFINITIVA: 31/07/2.002	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 18.560 m <sup>2</sup> Densidad: 170 viviendas
<b>APA-32</b> "UE-40" (Zona San Agustín)	PLANO Nº 7.22
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº40" APROBACION DEFINITIVA: 20/03/2.003	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 5.604 m <sup>2</sup> Densidad: 51 viviendas
<b>APA-33</b> "UE-62 Sur" (Zona Flex)	PLANO Nº 7.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº62" APROBACION DEFINITIVA: 16/09/2.004	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>  Uso Global: Productivo Edificabilidad: 48.627,90 m <sup>2</sup> Densidad: ---

<b>APA-34 "UE-72" (Zona Los Angeles)</b>	<b>PLANO Nº 7.19</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº72" APROBACION DEFINITIVA: 26/07/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 8.927,09 m <sup>2</sup> Densidad: 81 viviendas
<b>APA-35 "UE-75" (Zona Ciudad Real)</b>	<b>PLANO Nº 7.</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº75" APROBACION DEFINITIVA: 21/10/2.004	ORDENACION ESTRUCTURAL  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 26.673 m <sup>2</sup> Densidad: 235 viviendas
<b>APA-36 "UE-76" (Zona Matadero Roig)</b>	<b>PLANO Nº 7.</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Unidad de Ejecución nº75" APROBACION DEFINITIVA: 29/07/2.005	ORDENACION ESTRUCTURAL  Uso Global: Productivo Edificabilidad: 16.567,80 m <sup>2</sup> Densidad: ---
<b>APA-37 (Zona Barrio Obrero)</b>	<b>PLANO Nº 7.18</b>
PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI "Barrio Obrero" APROBACION DEFINITIVA: 20/09/2.007	ORDENACION ESTRUCTURAL  Uso Global: Residencial Edificabilidad: 8.192,43 m <sup>2</sup> Densidad: 94 viviendas

## CAPITULO 10. UNIDADES DE EJECUCION

### SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 437. Definición

Las Unidades de Ejecución en suelo urbano son aquellas áreas para las que el Plan General establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollada mediante alguno de los instrumentos previstos en el Título II de estas Normas.

#### Artículo 438. Delimitación

De acuerdo con el artículo 105 de la LOUA, las Unidades de Ejecución contenidas en el Plan General se delimitan en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, así como en los de Régimen y Gestión del Suelo. Se identifican en los de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "UE" seguida del número correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

#### Artículo 439. Desarrollo

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que aparecen especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.



2. Las Ordenaciones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser modificadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de acceso a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

3. Su urbanización se ejecutará con arreglo a las determinaciones que se establecen en la Sección 4ª del Título VI y Sección 2ª del Título IX de estas Normas.

4. Las edificaciones cumplirán las condiciones generales del Título VIII de estas Normas.

#### Artículo 440. Alcance de las determinaciones particulares.

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

- Superficie: la dimensión de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo pudiendo ajustarse en el momento de tramitar el instrumento de planeamiento y/o gestión que sea necesario.
- Iniciativa de planeamiento: en las Unidades de Ejecución en que se señale iniciativa pública, el planeamiento podrá ser formulado por los particulares, si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para la misma. En las que se señale iniciativa privada la administración podrá actuar si no se hubieran cumplido las previsiones temporales de su desarrollo.
- Ordenación: Se señala igualmente la figura de planeamiento vigente que contiene la ordenación pormenorizada del ámbito, ya sea Plan General, Plan Especial o Estudio de Detalle.
- Programa: la asignación del cuatrienio y bienio tendrá carácter de recomendación preferente, pudiendo adelantarse el desarrollo de la Unidad de Ejecución si las condiciones del proceso de desarrollo urbano así lo aconsejaren.
- Edificabilidad y aprovechamiento (OE): Estas cifras son el resultado de los cálculos efectuados sobre las mediciones de las superficies resultantes de la ordenación a escala 1/2.000. El ajuste de dichas cifras en base a mediciones más exactas no supone modificación de las determinaciones del Plan General. La superficie edificable correspondiente a los usos de equipamiento y servicios públicos que sean de cesión al Ayuntamiento no se entenderá comprendida en el máximo edificable antedicho. El aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución es el que resulta de multiplicar su superficie por el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.
- Cesiones mínimas: las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación del Plan General.

#### SECCION 2ª: FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 "EL CHAPARRAL"		PLANO Nº 7. 3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la viaria de la zona y liberar el suelo para la construcción del puente sobre el ferrocarril.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 23.360 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 19.369 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industria Grado 1	APROVECHAMIENTO: 19.369 ua
CESIONES: 3.991 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-1SUNC	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 “POLIGONO LA RED NORTE”		PLANO Nº 7.3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria y obtener una zona verde - deportiva.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 70.145 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 44.535 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 37.478,75 ua
CESIONES: 16.790 m2 de viario, 1.830 m2 de espacios libres de uso público			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 “POLIGONO LA RED SUR”		PLANO Nº 7.5	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria de la zona.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 23.340 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 16.950 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industria Grado 2	APROVECHAMIENTO: 12.712,50 ua
CESIONES: 6.390 m2 de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-7 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 9 “POLIGONO LA RED SUR”		PLANO Nº 7.5	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la trama viaria y obtener suelo para espacios libres de uso público.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 26.900 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.655 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 10.991,25 ua
CESIONES: 7.795 m2 de viario, 4.450 m2 de espacios libres de uso público			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-7 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial y posibilitar la parcelación en unidades de menor superficie		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 23.860 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 13.048,70 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 13.048,70 ua
	CESIONES: 5.219 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 11 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de conexión con el suelo urbanizable colindante y la vía intersectorial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 9.230 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 4.977 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Industria Grado 2	APROVECHAMIENTO: 4.977 ua
	CESIONES: 2.120 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 12 "POLIGONO LA RED NORTE"		PLANO Nº 7.6	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de ejecución con el suelo urbanizable programado colindante y obtener suelo para dotaciones.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI	SUPERFICIE BRUTA: 32.130 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 19.836 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	APROVECHAMIENTO: 19.354,80 ua
	CESIONES: 4.824 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 13 “HACIENDA DOLORES”		PLANO Nº 7.7/ 8/ 10	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura viaria de la zona		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI Productivo	SUPERFICIE BRUTA:
	USO GLOBAL (OE):	Según PERI	EDIFICABILIDAD (OE): 95.995 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: 64.318 m <sup>2</sup> 57.961 ua
	CESIONES: 15.010 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA : 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-8 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº14 “POLYSOL”		PLANO Nº 7.13	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ejecutar nuevo vial de conexión con el suelo no urbanizable colindante		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Productivo	SUPERFICIE BRUTA:
	USO GLOBAL (OE):	Industria Grado 2	EDIFICABILIDAD (OE): 8.140 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: 4.830 m <sup>2</sup> 4.830 ua
	CESIONES: 1.240 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-13 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 18 “MONTECARMELO”		PLANO Nº 7.16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Residencial	SUPERFICIE BRUTA:
	USO GLOBAL (OE):	Ciudad jardín grado 1º	EDIFICABILIDAD (OE): 13.644 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: 7.888 m <sup>2</sup> 12.620,80 ua
	CESIONES: ---		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 19 "MONTECARMELO"		PLANO Nº 7.16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener el suelo y ejecutar vía de servicio paralela a la A-92 y completar las obras de urbanización		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Residencial	SUPERFICIE BRUTA: 13.602 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Ciudad jardín grado 1º Industria grado 1 Terciario grado 1 Equipamiento (SU)	EDIFICABILIDAD (OE): 8.418 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 12.468,60 ua
CESIONES: 4.736 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	INICIATIVA: Privada AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 20 "ANTONIO MACHADO"		PLANO Nº 7.16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y ampliar la zona de polideportivo de Pablo VI		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI Residencial	SUPERFICIE BRUTA: 14.960 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Según PERI	EDIFICABILIDAD (OE): 14.066,40 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 18.836,40 ua
CESIONES: 4.563 m <sup>2</sup> de viario, 1.225 m <sup>2</sup> de espacios libres de uso público, 3162 m <sup>2</sup> de equipamiento			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	INICIATIVA: Privada AREA DE REPARTO: AR-17 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 "IGLESIA SANTIAGO"		PLANO Nº 7.18	
ORDENACION	OBJETIVOS: Mejorar el entorno de la Iglesia de Santiago declarada B.I.C. y eliminar infravivienda.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Residencial	SUPERFICIE BRUTA: 908 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Entremedianeras grado 1	EDIFICABILIDAD (OE): 665,60 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 665,60 ua
CESIONES: 492 m <sup>2</sup> de espacios libres			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización	INICIATIVA: Pública AREA DE REPARTO: AR-21 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 25 "BAILEN"		PLANO Nº 7.18	
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la edificación ampliando el acceso al colegio colindante y obteniendo una zona verde en el espacio interior		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Residencial	SUPERFICIE BRUTA: 3.512 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Entremedianeras grado 2	EDIFICABILIDAD (OE): 3.666 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: 4.949,10 ua
	CESIONES: 1.332 m <sup>2</sup> de espacios libres; 113 m <sup>2</sup> de equipamiento y 234 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-21 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 27 "EL CASTILLO"		PLANO Nº 7.18/21	
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar la construcción de una Biblioteca pública		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Equipamiento	SUPERFICIE BRUTA: 15.770 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Equipamiento SC	EDIFICABILIDAD (OE): ---
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: ---
	CESIONES: 1.102 m <sup>2</sup> de zona verde y 5.000 m <sup>2</sup> de equipamiento (vial según Estudio de Detalle)		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-24 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 31 "RABESA"		PLANO Nº 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la edificabilidad con nuevas tipologías edificatorias ocultando medianeras existentes		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU Residencial	SUPERFICIE BRUTA: 22.131 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Edificación abierta b	EDIFICABILIDAD (OE): 9.035 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:		APROVECHAMIENTO: 9.035 ua
	CESIONES: 9.230 m <sup>2</sup> de zona verde; 8.625 m <sup>2</sup> de equipamiento; 1.175 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-25 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 32 "RABESA"		PLANO Nº 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la trama urbana y posibilitar la continuidad del vial estructurante del SUNP R-1 y SUP R-6		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Edificación abierta a APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 26.936 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 25.100 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 42.670 ua	
	CESIONES: 8.340 m <sup>2</sup> de zona verde; 3.208 m <sup>2</sup> de equipamientos; 9.112 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-25 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº33 "MILLAN ASTRAY"		PLANO Nº 7.19	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar la edificación y ampliar los terrenos de la guardería colindante		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Entremedianeras APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 7.710 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 5.912 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 5.912 ua	
	CESIONES: 2.705 m <sup>2</sup> de equipamiento; 1.310 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 35 "CAMPO DE LAS BEATAS"		PLANO Nº 7.20/21	
ORDENACION	OBJETIVOS: Rematar la estructura Urbana		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Edificación abierta a APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 25.045 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 14.251,12 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 19.691,20 ua	
	CESIONES: 12.979 m <sup>2</sup> de zona verde y 7.239 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-28 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 37 "CTRA DE DOS HERMANAS"		PLANO Nº 7.20	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE APLICACIÓN: Según PERI	SUPERFICIE BRUTA: 59.920 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 34.047,20 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 30.418,40 ua	
	CESIONES: 8.800 m <sup>2</sup> de zona verde y 13.050 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 38 "CTRA DE DOS HERMANAS"		PLANO Nº 7.20	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana de la zona, recogiendo edificaciones existentes		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1/2 DE Entremedianeras	SUPERFICIE BRUTA: 93.845 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 51.523,60 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 54.822,60 ua	
	CESIONES: 7.775 m <sup>2</sup> de zona verde y 14.425 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-51 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 41 "ALMACEN EL RANCHO"		PLANO Nº 7.19/22	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar la edificación y obtener un área ajardinada		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE APLICACIÓN: Entremedianeas; Edificación abierta b	SUPERFICIE BRUTA: 37.210 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 45.224 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 44.564,40 ua	
	CESIONES: 13.150 m <sup>2</sup> de zona verde; 5.603 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 43 "CERRO CLAVIJO"		PLANO Nº 7.22/26	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y la urbanización		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 79.875 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 46.189,80 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	DE Ciudad jardín grado 1/2 Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO: 45.091,95 ua
CESIONES: 5.830 m <sup>2</sup> de zona verde; el viario reflejado en planos			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-36 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 45 "HUERTA DEL CURA"		PLANO Nº 7.23	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y obtener una zona verde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 56.786 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (OE): 16.556,40 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	DE Ciudad jardín grado 2	APROVECHAMIENTO: 16.556,40 ua
CESIONES: 7.480 m <sup>2</sup> de zona verde y 7.915 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-33 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 46-A "CRUCE NORTE"		PLANO Nº 10.8	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vía rodada y peatonal en el límite norte del área industrial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA: 27.771 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE): 14.280 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE APLICACIÓN:	DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO: 14.280 ua
CESIONES: 7.371 m <sup>2</sup> de viario (incluido el existente).			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA: Privada
	PROGRAMA:	1er C	
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 46-C "CRUCE NORTE"		PLANO Nº 10.8	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de penetración desde la vía de servicio desde la carretera SE-401 y de vía límite norte del área industrial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Productivo ORDENANZA DE INDUSTRIA grado 1/2/3 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 25.841 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 14.475 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 14.475 ua	
	CESIONES: 6.356 m <sup>2</sup> de viario (incluido el existente).		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 46-D "CRUCE NORTE"		PLANO Nº 10.8	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vía rodada y peatonal en el límite norte del área industrial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Productivo ORDENANZA DE INDUSTRIA grado 1/2 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 70.890 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 39.522 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 39.285 ua	
	CESIONES: 14.835 m <sup>2</sup> de viario (incluido el existente).		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 47 "CAMPO DE LOS PINOS"		PLANO Nº 7. 24/25	
ORDENACION	OBJETIVOS: Reordenar la trama viaria y completar la urbanización.		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE INDUSTRIA grado 1/2 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 118.390 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 64.428,80 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 64.428,80 ua	
	CESIONES: 22.490 m <sup>2</sup> de viario y 3.670 m <sup>2</sup> de equipamiento		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-34 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 48 "CAMPO ALEGRE"		PLANO Nº 7.24	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la estructura urbana y facilitar la gestión con la subdivisión de ámbito inicial		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Ciudad jardín grado 1 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 63.200 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 30.569,60 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 30.569,60 ua	
	CESIONES: 10.925 m <sup>2</sup> de zona verde; 14.063 m <sup>2</sup> de viario		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-34 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 53 "LA GALBANA"		PLANO Nº 10.7	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización y obtener una nueva zona verde y deportiva		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Ciudad jardín grado 3 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 506.360 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 82.962,60 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 82.962,60 ua	
	CESIONES: 2.750 m <sup>2</sup> de viario nuevo, 10.860 m <sup>2</sup> de zona verde y 5.350 m <sup>2</sup> de zona deportiva		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-45 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 54 "HUERTA SAN VICENTE"		PLANO Nº 10.5	
ORDENACION	OBJETIVOS: Completar la urbanización y obtener zona verde y nuevo viario		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Residencial ORDENANZA DE Ciudad jardín grado 2/3 APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 190.518 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 35.010,20 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 32.121,20 ua	
	CESIONES: 6.410 m <sup>2</sup> de viario nuevo y 5.600 m <sup>2</sup> de zona verde		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-47 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 55 "ABORGASE"		PLANO Nº 7.4	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario y vía de servicio carretera Torreblanca-Mairena		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU /ED	SUPERFICIE BRUTA:	68.640 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	40.740 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	40.740 ua
CESIONES: 10.440 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 56 "FUNDICION ANDALUZA"		PLANO Nº 7.4	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario (mitad vía de servicio) y también vía de servicio Ctra. Torreblanca-Mairena		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	78.433 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	51.935,10 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	51.935,10 ua
CESIONES: 4.240 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 57 "FINAL SECTOR J"		PLANO Nº 7.4	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener y ejecutar viario de borde y conexión con eje Norte-Sur		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	35.038 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	19.686,10 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	19.686,10 ua
CESIONES: 6.915 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-3 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 59 "GALLEGO NORTE"		PLANO Nº 7.8	
ORDENACION	OBJETIVOS: Dotar de infraestructuras y servicios a zona industrial consolidada		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	46.487 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	32.540,90 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	32.540,90 ua
CESIONES: ---			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-8 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 60 "CAMINO DE CUCHIPANDA"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	48.105 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	29.059,10 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	29.059,10 ua
CESIONES: 6.592 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 61 "CEMENTOS DEL ATLANTICO"		PLANO Nº 7.12	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de borde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA:	40.886 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	23.146,20 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	23.146,20 ua
CESIONES: 7.820 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 62 "FLEX NORTE"			PLANO Nº 7.12	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de vial de borde			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PERI / ED	SUPERFICIE BRUTA:	27.859 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	14.554 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA APLICACIÓN:	DE Según PERI	APROVECHAMIENTO:	14.554 ua
CESIONES: 11.687 m <sup>2</sup> de viario				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada
	PROGRAMA:	1er C		
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 63 "LOS MISIONEROS"			PLANO Nº 7.12	
ORDENACION	OBJETIVOS: Dotar a la urbanización de infraestructuras y ejecutar nuevo vial de acceso desde el Zacatín			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	23.303 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	6.876 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA APLICACIÓN:	DE Ciudad jardín	APROVECHAMIENTO:	6.876 ua
CESIONES: 6.113 m <sup>2</sup> de viario				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada
	PROGRAMA:	1er C		
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-15 SUNC	

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 64 "CAMINO DE MATAMOROS"			PLANO Nº 7.13/16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario			
	PLANEAMIENTO VIGENTE:	PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	14.010 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE):	Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	6.994 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA APLICACIÓN:	DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	6.994 ua
CESIONES: 4.018 m <sup>2</sup> de viario				
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación	INICIATIVA:	Privada
	PROGRAMA:	1er C		
INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización			AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC	



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 65 "SILOS ASAGA"		PLANO Nº 7.13/16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	19.841 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	11.815,90 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 1/2	APROVECHAMIENTO:	10.336,65 ua
CESIONES: 5.497 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 67 "POLIGONO PIEDRA HINCADA"		PLANO Nº 7.16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención y ejecución de viario de conexión con Polysol		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	4.844 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	3.200 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 1	APROVECHAMIENTO:	2.400 ua
CESIONES: 1.644 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-12 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 68 "EL CRUCE SUR"		PLANO Nº 10.8	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de viario de penetración desde la vía de servicio de la carretera SE-401		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	220.031 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Productivo	EDIFICABILIDAD (OE):	135.468,20 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Industria grado 2	APROVECHAMIENTO:	135.468,20 ua
CESIONES: 26.505 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-46 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 69 "EL ALAMO"		PLANO Nº 7.16	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtener viario y dotar de servicios		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU	SUPERFICIE BRUTA:	36.876 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Equipamiento	EDIFICABILIDAD (OE):	22.028,70 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Equipamiento D APLICACIÓN: Ciudad jardín grado 1	APROVECHAMIENTO:	22.447,50 ua
CESIONES: 5.466 m <sup>2</sup> de viario			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-43 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 71 "ALAMACEN EL PUNTO"		PLANO Nº 7.17/18	
ORDENACION	OBJETIVOS: Posibilitar la construcción de un Centro Cultural Multiusos		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA:	23.350 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Equipamiento	EDIFICABILIDAD (OE):	---
	ORDENANZA DE Equipamiento SC APLICACIÓN:	APROVECHAMIENTO:	---
CESIONES: 14.912 m <sup>2</sup> de zona verde y 5.000 m <sup>2</sup> de equipamiento (viario según Estudio de Detalle)			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-24 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 73 "CERCADILLOS"		PLANO Nº 7.22	
ORDENACION	OBJETIVOS: Obtención de zona verde		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU / ED	SUPERFICIE BRUTA:	4.417 m <sup>2</sup>
	USO GLOBAL (OE): Residencial	EDIFICABILIDAD (OE):	5.224 m <sup>2</sup>
	ORDENANZA DE Entremedianeras APLICACIÓN:	APROVECHAMIENTO:	5.224 ua
CESIONES: 1.152 m <sup>2</sup> de zona verde			
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-23 SUNC



UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 78 "GRUAS GIL"		PLANO Nº 7.3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI USO GLOBAL (OE): Productivo ORDENANZA DE Según PERI APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 32.123,84 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 22.486,69 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 21.467,29 ua	
	CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-56 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 79 "DEPORTIVO LA RED"		PLANO Nº 7.3	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío del equipamiento privado y su entorno generado por el cambio de ordenanza edificatoria		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU USO GLOBAL (OE): Productivo ORDENANZA DE Terciario 1/2 APLICACIÓN: Industria grado 1/2	SUPERFICIE BRUTA: 55.842,85 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 41.917,48 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 35.438,98 ua	
	CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-57 SUNC

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 80 "COMERCIAL EXPORTADORA DE OLIVAS"		PLANO Nº 7.10	
ORDENACION	OBJETIVOS: Ordenar el vacío industrial generado por el cambio de ordenanza edificatoria		
	PLANEAMIENTO VIGENTE: PERI USO GLOBAL (OE): Productivo ORDENANZA DE Según PERI APLICACIÓN:	SUPERFICIE BRUTA: 44.138,36 m <sup>2</sup> EDIFICABILIDAD (OE): 30.896,85 m <sup>2</sup> APROVECHAMIENTO: 25.489,89 ua	
	CESIONES: Viario interior según PERI		
GESTION	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMA: 1er C
	INSTRUMENTOS: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización		AREA DE REPARTO: AR-58 SUNC

# TITULO XI. CATALOGO PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (OE)

## CAPITULO 1. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

### Artículo 441. Ambito de protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación a los edificios y elementos señalados en la serie de planos nº 3 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

2. Para los edificios declarados (o con expediente incoado de declaración) como Bien de Interés Cultural se incluye una delimitación provisional del entorno. La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía delimitará los entornos afectados a cada B.I.C. a los efectos de la aplicación del artículo 19.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

### Artículo 442. Niveles de protección

1. Los edificios y elementos protegidos se agrupan en dos niveles de protección que se denominan:

- Protección Integral.
- Protección Estructural.

2. La Protección Integral se aplica a las edificaciones cuya conservación debe garantizarse en tanto que son piezas de notable interés histórico-artístico y constituyen hitos singulares caracterizadores de su entorno rural o urbano.

3. El nivel de Protección Estructural incluye los edificios o elementos que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en que están enclavadas, principalmente por su interés histórico o por sus características tipológicas, constructivas o de composición de su fachada. Asimismo incluye edificaciones diseminadas a lo ancho del término, ligadas a la residencia en el campo y a la explotación de los recursos naturales (molinos), agrícolas y ganaderos (haciendas).

### Artículo 443. Obras permitidas.

1. Para cada uno de los edificios catalogados se especifican en su ficha correspondiente los tipos de obras (definidas en el artículo 29), edificabilidad y usos permitidos.

2. No podrán ser objeto de demolición los edificios catalogados en el nivel de Protección Integral ni las fachadas de los incluidos en el nivel de Protección Estructural.

3. En los edificios catalogados en el nivel de Protección Estructural se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor, incluso la apertura de huecos para acceso a garaje, siempre que no se altere la composición de la fachada y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. No podrán construirse marquesinas.

4. A efectos de lo establecido en las fichas de los edificios protegidos se entiende como elementos componentes de los espacios de acceso generales los siguientes: zaguán o paso de acceso, muros conformadores del mismo, patios, muros de caja de escaleras, escaleras y barandillas, junto con toda su ornamentación de suelos, paredes y techo.

5. La protección señalada en el punto 3 anterior aplicable a los edificios catalogados situados en el suelo no urbanizable se refiere tan solo a la edificación principal y no afecta a las construcciones anejas.

### Artículo 444. Relación y fichas de edificaciones con protección integral.

1. Castillo de Alcalá. Declarado B.I.C. se incluye una delimitación provisional de su entorno.
2. Castillo de Marchenilla. Declarado B.I.C. se incluye una delimitación provisional de su entorno.
3. Casa en Cuesta de Santa María, 14. Incoada su declaración como B.I.C. el 17/07/1985 (BOJA 23/07/1985). Su entorno queda incluido en el del Castillo de Alcalá.
4. Iglesia de Santiago y Casa en c/ Sánchez Perrier, 1.
5. Iglesia de San Sebastián.
6. Ermita de Ntra. Sra. del Aguila.
7. Ermita de San Miguel.
8. Puente Romano sobre el río Guadaíra.
9. Ermita de San Roque.
10. Palacio e Iglesia de Gandul



1. Castillo de Alcalá. Declarado Monumento el 04/04/1924 (BOE 16/04/1929).

Nivel de protección: INTEGRAL. Una vez delimitado el entorno afectado al B.I.C., el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de dicho ámbito que determine las obras de restauración, conservación y consolidación admisibles, así como los usos permitidos. En el esquema adjunto se recoge una delimitación provisional del entorno.

2. Castillo de Marchenilla. Declarado Monumento el 03/06/1931 (BOE 04/06/1931)

Nivel de protección: INTEGRAL. Por parte del Ayuntamiento y una vez delimitado el entorno afectado al B.I.C., deberá redactarse un Plan Especial que determine las obras de restauración, conservación y consolidación del B.I.C. y de derribo de las construcciones adosadas. En el esquema adjunto se recoge una delimitación provisional del entorno definido como un sector de circunferencia de 300 metros de radio, limitado por el trazado de la Ctra. C-342.

#### **Artículo 445. Relación y fichas de edificios y elementos con Protección Estructural.**

11. Ayuntamiento en Plaza del Duque, 1
12. Convento de Santa Clara en c/ Ntra. Sra. del Aguila
13. Iglesia y Colegio de los Escolapios. Callejón del Carmen.
14. Casa en Cuesta de Santa María, 12.
15. Casa en Cuesta de Santa María, 10.
16. Casa en Cuesta de Santa María, 6.
17. Casa en Cuesta de Santa María, 4.
18. Casa en c/ Santiago esquina a Cuesta de Santa María.
19. Colegio Público Cervantes.
20. Casa en c/ San Fernando, 4.
21. Casa en c/ San Francisco, 8.
22. Casa en Plaza del Perejil, 1.
23. Casas en c/ Perejil, 5 y 6.
24. Plaza del Duque, 5.
25. Plaza del Duque, 12.
26. Casa en Plaza del Duque, 13.
27. Casa en c/ José Lafita, 3
28. Casa en c/ Herreros, 4.
29. Casa en c/ Herreros, 9.
30. Casa en c/ Herreros, 12.
31. Casa en c/ Herreros, 13.
32. Casa en c/ Herreros, 14.
33. Casa en c/ Orellana, 9
34. Antiguo Cuartel de la Guardia Civil. Alcalá y Ortí esquina a Orellana.
35. Casa en c/ Alcalá y Ortí, 38
36. Casa en c/ Alcalá y Ortí, 35 esquina a Santa Clara
37. Casa en Alcalá y Ortí, 34
38. Casa en Alcalá y Ortí, 32 esquina a Gloria
39. Casa en Alcalá y Ortí, 16 esquina a Pescadería
40. Casa en c/ La Plata, 10.
41. Plaza del Cabildo, 2.
42. Casa en c/ San Sebastián esquina a Cristo del Amor. 43. c/ Rafael Santos esquina a Jardinillos.
44. Casa en La Plazuela, 4.
45. Casa en La Plazuela, 10.
46. Casa en La Plazuela, 20.
47. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 2 esquina a Plaza Cervantes.
49. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 18.
51. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 22
53. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 33
54. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 35



56. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 42
57. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 45
58. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 36 esquina a Santa. Clara.
59. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 38
60. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 48
61. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 51 esquina a Juan Abad.
62. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 54.
63. Casa en Ntra. Sra. del Aguila, 63 esquina a c/ Monroy.
64. Casas de Buenavista. Ctra. SE-410. Plano nº 3.14
66. Puente del Ferrocarril
67. Antiguo Matadero Municipal. c/General Prim, 2.
68. Centro Tutelar de Menores San Francisco de Paula.
69. Teatro Gutiérrez de Alba. c/Ntra. Sra. del Aguila
70. Colegio Pedro Gutiérrez. Plaza de España.
71. Plaza de España.
72. Fábrica de Harinera del Guadaíra. Calles San Juan y Barcelona
73. Hotel Oromana. Pinares de Oromana.
74. Hotel San Mateo. c/Bailén, 10
75. Casa en c/Granada, 1
76. Casa en Avda. Antonio Mairena, 54 y 56
77. Restaurante Zambra. Carretera de Mairena "El Polvorón"
78. Casas en Carretera de Mairena "El Polvorón"
79. Casa en c/Concepción, 11
80. Casa en Avda. de Santa Lucía, 37
81. Casa en Avda. de Utrera, 22
82. Molino de Cerraja en el río Guadaíra. Planos nº 2.4 y 3.7.
83. Casas en c/Barcelona, 7 y 9
84. Molino de la Aceña en el río Guadaíra. plano nº 3.26
85. Molino de Benarosa o Genalesa en el río Guadaíra. plano nº 3.21
86. Molino de San Juan en el río Guadaíra. plano nº 3.21
87. Molino del Algarrobo en el río Guadaíra. plano nº 3.21
88. Molino de la Tapada en el río Guadaíra. plano nº 3.21
89. Molino del Realaje o Pie Alegre en el río Guadaíra. plano nº 3.14/3.17
90. Molino de Pelay Correa en el río Guadaíra. plano nº 2.4
91. Hacienda de Martín Navarro. plano nº 2.5
92. Hacienda de la Soledad. plano nº 2.5
93. Hacienda de Mateo Pablo. plano nº 2.11
94. Hacienda de Maestre. plano nº 2.8
95. Hacienda de San José. plano nº 2.8
96. Hacienda de la Concepción. plano nº 2.10
97. Hacienda de los Angeles. plano nº 2.4
98. Hacienda de la Piñera. plano nº 3.14
99. Hacienda de la Fortuna o Hacienda Dolores. plano nº 3.7
100. Hacienda de las Beatas. plano nº 2.5
101. Hacienda de Majada Alta o Cortijo Borrero. plano nº 2.11
102. Molino de San José o Pared Blanca en el Arroyo Marchenilla. plano nº 3.26
103. Molino de El Hornillo en el Arroyo Marchenilla. plano nº 3.26
104. Molino de El Granadillo en el Arroyo Marchenilla. plano nº 3.26
105. Molino de Pared Alta en el Arroyo Marchenilla. plano nº 3.23
106. Molino de San Juan de Dios en el Arroyo Marchenilla. Plano nº 2.8
107. "Torre de la luz". Transformador en c/Zacalín, 42. plano nº 3.15
108. Estación de ADUFE. plano nº 3.14
109. Casa del pintor Romero Ressendi. Ctra. SE-401. Plano nº 3.14



## CAPITULO 2. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

### Artículo 446. Zona Arqueológica de Gandul.

1. Por resolución de 15 de octubre de 1991, (publicada en el BOJA nº 98 de 8-XII-1991), de la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, se ha incoado expediente de declaración de zona arqueológica, como Bien de Interés Cultural, al área delimitada por la figura poligonal definida por las siguientes coordenadas U.T.M. de sus vértices y las distancias entre ellos:

VERTICE	COORDENADAS		DISTANCIAS	
Nº	X	Y	Nº	Metros
1	252.630	4.135.290	1-2	270 m
2	252.900	4.135.290	2-3	120 m
3	253.000	4.135.220	3-4	510 m
4	253.500	4.135.320	4-5	385 m
5	253.810	4.135.535	5-6	280 m
6	253.840	4.135.820	6-7	520 m
7	254.260	4.135.520	7-8	970 m
8	255.000	4.136.150	8-9	470 m
9	254.610	4.136.410	9-10	430 m
10	255.000	4.136.580	10-11	350 m
11	255.220	4.136.860	11-12	115 m
12	254.420	4.137.690	12-13	2.825 m
13	252.520	4.136.200	13-14	950 m
14	252.720	4.135.550	14-1	270 m

2. La delimitación definida en el número anterior se recoge en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales del término Municipal nº 2.5 y 2.8 a escala 1:10.000.

3. En el ámbito delimitado quedan suspendidas las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición así como los efectos de las que se hubieran otorgado, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. La declaración como Bien de Interés Cultural de la zona conllevará para los terrenos incluidos en su ámbito la aplicación del régimen jurídico establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía o en aquella que en su momento resulte de aplicación.

5. Como medida cautelar de protección el Ayuntamiento procederá a cercar la Zona mediante un vallado cinegético.

### Artículo 447. Yacimientos catalogados.

1. Aparte de la Zona Arqueológica de Gandul, los yacimientos incluidos en el Catálogo de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Sevilla cuya relación se recoge a continuación y cuya localización se refleja en el plano nº 13, deberán ser delimitados por la Dirección General de Bienes Culturales.

Nº	NOMBRE DEL YACIMIENTO	TIPO/VALORACION
5	Gandul. Mausoleo circular.....	Mausoleo circular
6	Guadaíra nº 12.....	Establecimiento romano s.I-III-d.c.
7	La Cloaca.....	Establecimiento romano agrícola s.I-IV d.c.
8	Pago de los Novilleros o La Estrella.....	Yacimiento romano rural
9	Guadaíra nº 3.....	Establecimiento romano
10	Guadaíra nº 4.....	Explotación agrícola romana s.I-III d.C.
11	Hacienda Martín Navarro.....	Asentamiento romano s.I-IV d.C.
12	Guadaíra nº 14.....	Establecimiento romano
13	El Comandante I.....	Asentamiento romano
14	El Comandante II.....	Asentamiento romano
15	Marchenilla.....	Establecimiento rural romano
16	El Cerradillo.....	Establecimiento romano



19	La Cerea.....	Cantera romana de extracción de sillares
20	El Gandul.....	Canteras romanas
21	Cortijo del Baño.....	Asentamiento rural urbano
22	Fuente Candón.....	Villa romana
23	Cortijo de Acebuchal.....	Asentamiento rural romano hasta s.IV d.C.
24	Hacienda de Pineda.....	Villa romana hasta s.IV d.C.
25	Molino de Balejoz.....	Asentamiento rural romano
26	Casa de Pelay Correa.....	Villa romana del s.I a.C. al IV d.C.
27	Hacienda de Piñeda.....	Asentamiento rural romano
28	Hacienda de Torrecilla.....	Villa romana del s.I a.C. al IV d.C.
29	Fuentequintillos.....	Asentamiento rural romano
30	Alcalá de Guadaíra núcleo urbano.....	Asentamiento romano y medieval
31	La Cerea II.....	Asentamiento rural romano
32	Casilla Pelao.....	Asentamiento rural romano
33	Casilla de Otibar.....	Asentamiento rural romano
34	Piedra Inca.....	Asentamiento rural romano
35	El Carmen.....	Asentamiento rural romano
36	Hacienda de Jiménez.....	Asentamiento rural romano
37	Laguna Larga.....	Asentamiento rural romano
38	Santa Teresa.....	Asentamiento rural romano
39	Hacienda del Lavadero.....	Asentamiento romano
40	Mingo (Sur).....	Asentamiento rural romano
41	Hacienda de la Soledad.....	Asentamiento romano y árabe
42	Casilla de Guadaíra.....	Mater.paleolíticos y asentamiento romano s. I al V d.C.
43	Lagunilla de los Arrayanes.....	Asentamiento romano
44	Cortijo de Acebuchal II.....	Asentamiento romano
45	Hacienda de Torrecilla II.....	Asentamiento ibérico
46	Torrequinto.....	
47	Universidad Laboral.....	Asentamiento Bronce Medio y final
48	Hacienda San José de Buenavista.....	Asentamiento romano y medieval
49	Cortijo de Maestre.....	Asentamiento ibérico, romano y medieval
50	Benaborra.....	Asentamiento calcolítico, romano y medieval
51	Hacienda Almenara.....	Asentamiento rural romano
52	Benaguila.....	Asentamiento ibérico, romano, musulmán y medieval
53	Cortijo La Chaparra.....	Asentamiento romano y medieval
54	Cortijo Chamorro I.....	Asentamiento romano
55	Cortijo Chamorro II.....	Asentamiento ibérico, romano y medieval
56	Hacienda La Pintada I.....	Asentamiento romano
57	Hacienda La Pintada II.....	Asentamiento rural romano
58	Hacienda de Mateo Pablo, Las Caderas I.....	Asentamiento calcolítico, Bronce final, Ibérico, romano y medieval
59	Hacienda de Mateo Pablo, Las Caderas II.....	Asentamiento calcolítico, romano y medieval.
60	Hacienda de La Armada, Los Manantiales.....	Asentamiento ibérico, romano y musulmán
61	Bujadillos I.....	Asentamiento ibérico, romano y medieval
62	Valdivieso.....	Asentamiento ibérico, romano y moderno
63	Cortijo Borrero, Besara de La Higuera.....	Asentamiento calcolítico, ibérico y romano
64	Cortijo Borrero, Los Panaderos.....	Asentamiento romano
65	Borrero Gallegos I.....	Yacimiento romano y medieval
66	Borrero Gallegos II.....	Asentamiento rural romano
67	Hacienda La Armada. La Laguna.....	Asentamiento rural romano y medieval
68	Marcha Morón.....	Asentamiento rural romano y medieval
69	Veracruz.....	Asentamiento rural romano y medieval



70	Cortijo Bucarest II.....	Asentamiento rural romano y medieval
71	Cortijo de San Jorge de Algarbejo.....	Asentamiento romano y medieval
72	Revolta del Ferrocarril. Gandul.....	Asentamiento rural romano s.I y II d.C.
73	Cabeza del Sordo.....	Asentamiento ibérico y romano
74	Venta del Parrao.....	Asentamiento romano y musulmán
75	Las Majadillas.....	Asentamiento ibérico y romano
76	Cortijo de Torre Abad I.....	Asentamiento ibérico, romano y medieval
77	Cortijo de Torre Abad II.....	Asentamiento calcolítico
78	Matallana.....	Asentamiento romano
79	Haza de Las Piedras.....	Asentamiento ibérico romano y musulmán
80	La Armada.....	Asentamiento romano
81	Horno Maestro.....	Asentamiento romano
82	Puente de Gandul.....	Asentamiento ibérico y romano
83	Cañada de Morón I.....	Asentamiento rural romano y medieval
84	Cañada de Morón II.....	Asentamiento romano
85	Cañada de Morón.....	Asentamiento romano
86	Torre de La Membrilla.....	Asentamiento calcolítico, ibérico, romano y musulmán
87	Arroyo San Julián.....	Asentamiento romano y medieval
88	Arroyo San Julián II.....	Hábitat del Bronce final
89	Santa Ana del Sorvito.....	Asentamiento calcolítico, ibérico, romano y medieval
90	San José del Sorvito.....	Posible asentamiento ibérico y romano
91	Sta. M <sup>a</sup> del Sorvito.....	Villa romana
92	Apeadero del Sorvito.....	Asentamiento ibérico y romano
93	Cortijo Salvador Díaz.....	Extenso hábitat musulmán
94	Km. 19 carretera Alcalá-Morón.....	Yacimiento calcolítico
95	Km. 20 carretera Alcalá-Morón.....	Yacimiento Bronce final-orientalizante ibérico
96	Cabeza del Sordo II.....	Villa romana
97	Cerro Blanco.....	Asentamiento calcolítico, ibérico y medieval
98	Cerro de La Cuchara.....	Asentamiento romano
99	Cortijo Cabrera.....	Asentamiento romano y medieval
100	Cañada de Morón VII.....	Asentamiento ibérico
101	Cañada de Morón VIII.....	Asentamiento ibérico
102	Cañada de Morón IX.....	Asentamiento del bronce final e ibérico
103	Cañada de Morón X.....	Asentamiento ibérico y villa romana
104	Cañada de Morón XI.....	Asentamiento rural romano
105	Cañada de Morón XIV.....	Asentamiento ibérico y romano
106	Cañada de Morón XIII.....	Asentamiento rural romano y medieval
107	San José de Buenavista III.....	Villa romana
108	Cortijo Gallegos II.....	Asentamiento calcolítico, romano y medieval
109	Pozo de La Culebra (autocine).....	Asentamiento romano y medieval
110	Los Cantosales I.....	Asentamiento rural romano
111	Los Cantosales II.....	Asentamiento romano y posible necrópolis
112	El Acebuchal I.....	Posible asentamiento romano
113	El Acebuchal II.....	Posible asentamiento romano
114	El Acebuchal III.....	Posible zona nuclear de los 2 yacimientos anteriores
115	Hacienda La Torrecilla II.....	Probable asentamiento ibérico y alquería islámica
116	Noria Los Notarios.....	Cantos tallados paleolíticos y asentamiento romano
117	Hacienda Lavadero.....	Asentamiento ibérico y romano y hacienda moderna
118	Cerro Chochar.....	Asentamiento ibero-romano
119	Fábrica de Madera.....	Asentamiento ibero-romano
120	Marchenilla I.....	Posible asentamiento romano
121	Molino Hundido I.....	Asentamiento ibérico y romano

122 Molino Hundido II.....	Hábitat romano
123 Machenilla II.....	Asentamiento ibérico
124 Vereda de Venagila.....	
125 Arroyo Guadairilla I.....	Asentamiento ibero-romano y medieval
126 Arroyo Guadairilla II.....	Asentamiento ibérico
127 Arroyo Guadairilla.....	Asentamiento ibérico
128 El Eucaliptal.....	Asentamiento ibero-romano
129 Cuchipanda .....	Asentamiento romano

2. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe de arqueólogo cualificado y autorizado por la Dirección General de Bienes Culturales precedido de la oportuna intervención arqueológica que controlará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

3. El permiso de intervención arqueológica seguirá trámites de urgencia de acuerdo con la Resolución del 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales.

4. El informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar entre los siguientes extremos:

- a) Solicitar la continuación de los trabajos de intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- b) Solicitar la continuación de la intervención arqueológica por un plazo máximo de seis (6) meses e indicando además la existencia de restos que deban conservarse in situ.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o, si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

5. Ante la necesidad de conservar estos restos arqueológicos in situ pueden darse los siguientes extremos:

- a) Que los restos puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse, si es necesario, el proyecto previo informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales, y si éste fuera negativo, de los organismos superiores competentes.
- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.



## **TITULO XII. DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPITULO 1. ORGANOS DE INSPECCION URBANISTICA Y DE SERVICIOS**

#### **Artículo 448.**

La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos municipales en materia de edificación y uso del suelo y las edificaciones han de realizar con la finalidad de comprobar que una y otras se ajusten a las especificaciones del ordenamiento urbanístico.

A estos efectos, corresponde a la inspección urbanística:

- a) Vigilar y controlar la actuación de todos los implicados en el proceso constructivo y de utilización del suelo e informarlos y asesorarlos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- b) Constatar y denunciar todas las anomalías que se observen.
- c) Informar sobre la adopción de medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que se juzguen convenientes para el mantenimiento de la disciplina urbanística.
- d) Cualesquiera otras funciones asesoras, inspectoras y de control urbanístico que le sean encomendadas por la autoridad de la que dependa.

#### **Artículo 449.**

1. Los funcionarios en ejercicio de funciones inspectoras ejercerán labores de policía y en el ejercicio de estas estarán facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento, comprobar y adecuar los actos de edificación y uso del suelo a la normativa urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el desarrollo de estas funciones.

A estos efectos, deberán de ir provistos de documento oficial que acredite su condición, con el que tendrán libre acceso a los edificios o locales donde se realicen las obras o los usos que pretendan inspeccionar, de acuerdo con las disposiciones legales que sean de aplicación.

2. Las actas levantadas por los funcionarios relacionados en el apartado anterior, en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística, darán fé en vía administrativa de los hechos que se reflejen en el mismo, excepto prueba en contrario. Estas actas deberán ser firmadas por el propietario, por el contratista, por los técnicos directores de obras, por su representante legal, o si se encontraran ausentes por quien se encuentre al frente de las obras, o, en último extremo, por cualquier dependiente. La negativa a firmar el acta no supondrá en ningún caso paralización o archivo de las posibles actuaciones siguientes motivadas por el contenido de dicha acta. La firma del acta no implica aceptar su contenido.

#### **Artículo 450.**

Los hechos que figuran en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del Ayuntamiento.

### **CAPITULO 2. INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCION DE LAS MISMAS**

#### **SECCION 1ª. INFRACCIONES URBANISTICAS.**

#### **Artículo 451.**

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y en los Reglamentos de ésta, y en estas normas y sus ordenanzas.

Toda actuación que contradiga las normas o el planeamiento urbanístico en vigor dará lugar a:

1. La adopción por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra de las medidas necesarias para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación de ésta. La obligación de resarcimiento de daños y perjuicios correrá a cargo de los que sean declarados responsables.
2. La iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente se pudiera amparar la actuación ilegal.
3. La adopción de las medidas complementarias previstas en la Ley.
4. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en las que hubieran incurrido.

#### **Artículo 452.**

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra estará obligado a exigir de los propietarios la legalización de las obras o actuaciones efectuadas sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a éstas y a incoar el correspondiente expediente sancionador, y, si procede, a ordenar y hacer ejecutar la orden de demolición cuando aquellas no pudieran ser legalizadas.

#### **Artículo 453.**

Se consideran infracciones urbanísticas:

1. En materia de edificación y uso del suelo.

- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, sujetas a licencias o a otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ésta, sean o no legalizables en atención a la conformidad o disconformidad con la normativa urbanística de carácter urbanístico.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- d) La falta de disponibilidad de copia autorizada de la licencia a pie de obra.
- e) El incumplimiento de cualquier obligación establecida en estas normas.

2. En materia de gestión urbanística y parcelación.

- a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, clasificados como no urbanizables, en régimen general, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleo de población o vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o destino del suelo.
- b) Los cierres de cualquier tipo de parcelas en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística aprobado cuando la división o segregación se hubiera efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo o del planeamiento urbanístico así como en cualquier tipo de construcción en aquellas parcelas.
- c) El incumplimiento de los compromisos derivados del planeamiento y de la gestión urbanística en general y de los planes parciales en particular.
- d) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleos de población o vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o destinación del suelo.

3. En materia de medio ambiente:

- a) Las talas, las quemas y los abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en los terrenos que constituyan masa arbórea o que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque, forestal, arboleda, áreas de especial protección o parque que se ha de conservar y proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial.
- b) La extracción de áridos sin las correspondientes autorizaciones.
- c) La perforación y la extracción de agua sin las correspondientes autorizaciones.
- d) Los vertidos no autorizados de aguas residuales sin depurar o residuos sólidos con excepción de los residuos orgánicos de la explotación agrícola y ganadera.
- e) Actuaciones que afecten negativamente a los espacios protegidos por la legislación o planeamientos vigentes.
- f) La destrucción o deterioro de edificios o monumentos histórico-artístico o catalogados.
- g) La implantación de servicios urbanos en suelo no urbanizable, sin la autorización previa.
- h) Apertura de caminos que no respondan a las necesidades de la explotación agraria, forestal o ganadera que supongan un cambio en el destino o en la naturaleza de las fincas afectadas, excepto en el caso de declaración de utilidad pública o interés social.

#### **Artículo 454.**

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

2. Son infracciones graves las acciones u omisiones que, violando el ordenamiento directo, y de importancia o creen un riesgo cierto e igualmente importante.

Tienen el carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo ó de las edificaciones, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, excepto que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido en los intereses generales, o del riesgo creado en relación con éstos.



#### **Artículo 455.**

1. Cuando, con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística, se considere que de los documentos aportados o de la misma infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta de hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí mismo o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento de los Tribunales de Justicia, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.
2. Igualmente, cuando se presuma que pueden resultar afectados bienes o competencias de otras administraciones u organismos públicos, se pondrán los hechos en conocimiento de éstos.

### **SECCION 2ª. PERSONAS RESPONSABLES**

#### **Artículo 456.**

1. En las actuaciones que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados:

- el propietario.
- el promotor.
- el constructor.
- los técnicos directores de éstas.

2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las responsabilidades que aquellas pudieran exigir a éstos.

### **SECCION 3ª. REGLAS PARA IMPONER LAS SANCIONES**

#### **Artículo 457.**

Las sanciones que se impongan a los diferentes sujetos para una misma infracción tendrán entre sí el carácter independiente.

#### **Artículo 458.**

En caso de que, en aplicación de los preceptos de estas Normas Urbanísticas, se instruyese expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las cuales haya conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a la infracción más grave en la cuantía máxima, excepto en el supuesto de parcelaciones ilegales, en la que habrá tantas sanciones como infracciones cometidas.

#### **Artículo 459.**

1. En ningún caso la infracción urbanística podrá suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y de las situaciones a su primitivo estado resultase una cifra inferior a este beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta llegar al montante de ésta.
2. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiese ninguna actuación material ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### **Artículo 460.**

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en el grado máximo.

Se considerarán circunstancias agravantes:

- a) Reincidencia.
- b) Haber prevalido para cometerla de la titularidad de un oficio o cargo público, excepto que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional de cargo u oficio.
- c) La utilización de violencia, soborno o coacción sobre autoridad o cargo público.
- d) Haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimaron la actuación o mediante falsificación de los documentos acreditativos del fundamento legal de la actuación.
- e) No acatar las órdenes de suspensión de las obras e instalaciones emanadas de cualquiera de los órganos competentes en la materia.

- f) El incumplimiento del artículo 21.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, la contaminación de aguas o la destrucción de obras o conjuntos catalogados o histórico-artísticos. En estas circunstancias se aplicarán en el grado máximo las sanciones previstas en el capítulo V de esta Ley.
- g) Realizarla aprovechándose o explotando en beneficio propio una grave necesidad pública o de los particulares que resultasen perjudicados.

Igualmente se podrá duplicar la sanción al incumplirse las órdenes dadas por la Administración y en caso de no ser los actos infringidos legalizables.

2. Si concurre alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en el grado mínimo, siempre que no existan circunstancias agravantes concurrentes.

Será circunstancia atenuante haber procedido el culpable a subsanar o disminuir el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras o a su legalización.

3. Son circunstancias que, en cada caso, podrán agravar o atenuar la responsabilidad:

- a) Mayor o menor conocimiento técnico del promotor de la actuación de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.
- b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, si es el caso, haberla realizado sin ninguna consideración del posible beneficio económico que se pudiera derivar de aquélla.

## **SECCION 4ª. COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO**

### **Artículo 461.**

Las Autoridades competentes para iniciar, tramitar e imponer las sanciones serán las siguientes:

- a) El Alcalde-Presidente de la Corporación.
- b) El Delegado de Urbanismo.

## **SECCION 5ª. SANCIONES EN MATERIA DE PARCELACION**

### **Artículo 462.**

En materia de parcelación de terrenos, la sanción impuesta al propietario, al promotor, al constructor y al técnico de las obras será equivalente a la diferencia entre los valores inicial y en venta de los terrenos enajenados, calculados, el primero, de acuerdo con la Ley sobre Régimen Urbanístico y valoración del Suelo, y el segundo, en función de los valores de mercado que se fijarán por la Administración, previo informe técnico motivado y audiencia al interesado.

En todo caso, la sanción establecida en el párrafo anterior nunca podrá ser inferior a las cifras siguientes.

- a) Multa del 15 al 30 % del valor en venta de los terrenos afectados, a los propietarios o promotores que realicen parcelaciones en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación urbanística aprobado.
- b) Multa del 5 al 10 % del valor en venta de los terrenos afectados a los que realicen parcelaciones de suelo clasificado como urbanizable programado, apto para urbanizar o urbanizable programado con programa de Actuación Urbanística aprobado, siempre que no exista ningún plan territorial aprobado definitivamente o que infrinja las determinaciones de éste.
- c) Multa del 5 al 10% del valor en venta de los terrenos afectados a los que realicen parcelaciones del suelo urbano que contradigan las previsiones establecidas en el Plan General.
- d) Multa del 5 al 10% del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima. En la misma sanción incurrirán los que dividan o segreguen parcelas que tengan la condición de indivisibles.
- e) Multa del 5% del valor en venta de los terrenos, en las operaciones de parcelación que, sin contradecir el planeamiento en vigor, se realicen sin licencia pertinente.

## **SECCION 6ª. SANCIONES EN MATERIA DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACION**

### **Artículo 463.**

1. Serán sancionadas con multa equivalente al doble del importe de las obras de urbanización e implantación de servicios aquellos que realicen este tipo de obras sin autorización en suelo no urbanizable, urbanizable no programado y urbanizable programado siempre que en estos dos último casos, no exista plan aprobado o no se ajusten a las determinaciones de éste.

La cuantía mínima de esta sanción en todo caso será de 250.000 pts.

2. En suelo urbano o suelo urbanizable con Plan parcial definitivamente aprobado, la sanción será del 10 al 20% del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta.



3. En cualquier caso, si estas obras fueran susceptibles de legalización, la sanción será del 1 al 5% del valor total de las obras proyectadas.

4. Las multas previstas en este artículo serán impuestas con independencia de las que puedan recaer en aplicación de lo dispuesto en la sección anterior.

#### **Artículo 464.**

Para la imposición de multas a aquellos que realicen obras de edificación se tendrá en cuenta el valor de la obra ejecutada, que se ha de calcular según el informe emitido por los técnicos municipales.

#### **Artículo 465.**

Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor de la obra ejecutada o en contra de las determinaciones establecidas en el planeamiento aquellos que realicen o hayan ejecutado obras de edificación en las condiciones siguientes:

- a) Que superen la altura, el volumen y la ocupación permitidos por el Plan.
- b) Que superen el número de plantas permitido por el planeamiento aprobado.
- c) Que consistan en obras de aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.
- d) Que supongan cambio o modificación del uso previsto en el proyecto autorizado.
- e) Que no sean legalizables sin que se haya de demoler una parte de la edificación.
- f) Que aunque sean legalizables, no se solicite la legalización en el plazo fijado por la Administración.
- g) Que no se haya parado las obras ilegales cuando así lo haya requerido la Administración actuante.

#### **Artículo 466.**

1. Se sancionarán con multa del 1 al 5% del valor de la obra ejecutada las obras de edificación realizadas sin licencia pero que pueden ser objeto de legalización y así lo solicite el propietario, excepción hecha de los casos previstos en los epígrafes f) y g) del artículo anterior.

2. Se sancionarán con 10.000 ptas. por cada inspección en los casos siguientes:

- No disponer de copia de la licencia de la propia obra.
- No mantener en las debidas condiciones de ornato, seguridad y salubridad edificios y solares.
- Solares que carezcan del precepto cerramiento o vallado ó cuando en él se estén realizando obras de edificación o así lo haya ordenado el Ayuntamiento.

3. Se sancionarán con multa del 1 al 5% de la obra proyectada, las que se realicen careciendo de la preceptiva dirección técnica.

#### **Artículo 467.**

Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas, aquellos que realicen, en terrenos destinados por el planeamiento al uso público o a equipamientos públicos, en espacios protegidos, en edificios catalogados y de interés histórico-artístico, obras o instalaciones que impidan o perturban gravemente estos usos o condiciones.

Si estas obras o instalaciones pueden ser objeto de legalización la sanción será del 5% del valor de las obras realizadas o del terreno.

Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, porque estén excluidos de manera permanente y total de tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre 25.000 y 1.000.000 pts. y se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que la perturbación ocasione al uso público.

#### **Artículo 468.**

Serán sancionados con multa del 5 al 10% del valor del edificio, planta local o dependencia, aquellos que alteren el uso al que están destinados por el Plan.

#### **Artículo 469.**

Aquellos que derrumben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial con carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con multa del doble del valor de lo destruido.



## **SECCION 7ª. SANCIONES EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 470.**

Las talas y los abatimientos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que constituyan masa arbórea que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque, forestal, arboleda, parque o área de especial protección que se haya de conservar, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 25.000 a 500.000 pts. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia de la infracción en relación al uso previsto.

### **Artículo 471.**

1. Se sancionará con multa de 25.000 a 500.000 pts. la colocación de vallas publicitarias sin licencia, que se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno.
2. La sanción se aplicará en el grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración y se requerirá la retirada de la valla instalada sin la autorización pertinente.

## **SECCION 8ª. SANCIONES EN MATERIA DE GESTION**

### **Artículo 472.**

Se sancionarán con multa de 500.000 al 1.000.000 pts. los promotores que, por causa imputable a ellos, incumplan los plazos de ejecución previstos en el Plan Parcial o Especial de que se trate, multa que se graduará en función del grado de inejecución de las obras.

### **Artículo 473.**

Se sancionarán con multa de 100.000 a 1.000.000 pts. las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, y la cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

### **Artículo 474.**

Serán sancionados con multa de 100.000 a 1.000.000 pts. aquellos que incumplan los compromisos contraídos en relación con el planeamiento y la gestión y ejecución.

## **CAPITULO 3. ACCIONES Y RECURSOS**

### **Artículo 476.**

Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales contencioso-administrativos la observancia de las disposiciones de esta Ley en orden a la adopción de las medidas de defensa de la legalidad urbanística, restauración de la realidad física alterada y sanción de las infracciones urbanísticas.



# TÍTULO XIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

---

## CAPITULO 1. MEDIDAS PREVENTIVAS Y COMPLEMENTARIAS

### SECCION 1ª. DE LA LICENCIA DE OCUPACION

#### Artículo 478.

1. Para ocupar o alquilar una vivienda, edificio residencial o local de trabajo, será obligatorio que se disponga de la correspondiente Licencia de Ocupación.
2. Los promotores o propietarios de edificios, viviendas o locales nuevos o en los cuales se hayan realizado modificaciones, una vez finalizadas las obras, deberán de obtener la correspondiente Licencia de Ocupación.
3. No podrán ser contratados definitivamente los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de Licencia de Ocupación.

### SECCION 2ª. OTRAS DISPOSICIONES

#### Artículo 479.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de la parcelación que infrinja lo dispuesto en estas normas.

#### Artículo 480.

Los anuncios, los carteles, las vallas y los folletos publicitarios de las urbanizaciones han de indicar las fechas de aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización y han de recordar que el proyecto autorizado puede ser consultado en el Ayuntamiento. En un lugar preeminente de la urbanización se ha de fijar un cartel con los datos fundamentales del plan y la fecha de aprobación.

La publicación no puede contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan susceptible de inducir a error a los adquirentes de parcelas sobre las cargas de urbanización y condiciones a las que se ha sujetado la aprobación.

La infracción de lo contenido en este artículo será sancionada con multa de 25.000 a 500.000.

## CAPITULO 2. SUSPENSIÓN DE ACTUACIONES ILEGALES

#### Artículo 481.

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de estos actos por la autoridad urbanística actuante.
2. Cuando los actos a los que alude el artículo 3 de estas normas se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Alcalde o Delegado de Urbanismo se dirigirá al promotor, constructor y técnico director y les señalará las anomalías observadas y les concederá un plazo improrrogable de cinco días para que justifiquen la concordancia de las obras con el contenido de la licencia u orden de ejecución, entendiéndose que la falta de respuesta en dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas, y el acuerdo de forma inmediata de la paralización de las obras o la prohibición de los usos.
3. Si por los responsables se aduce la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que en los siguientes 15 días se personen en la obra, para examinar los detalles conjuntamente con el inspector municipal y extendiéndose el acta correspondiente suscrita por todos los presentes a la vista de la cual el Alcalde se pronunciará como corresponda, permitirá la continuación de la actividad o dará un plazo para su adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que esta se haya producido, tendrá lugar la paralización.
4. El acuerdo de suspensión de la obra será inmediatamente ejecutivo y se notificará al promotor, al constructor y, si procede, al Técnico Director. Si el promotor no para la actividad en el plazo de 48 horas se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. A tal fin la Inspección Municipal, asistida por la fuerza pública, se personará en las obras, previa citación de los responsables de las mismas, y después de la lectura del acuerdo el cumplimiento del cual se va a ejecutar, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción, y podrá retirar la totalidad o parte del resto de maquinaria y materiales y adoptar cualquier otra medida que sea conveniente en orden a la efectividad de la suspensión.
5. Asimismo, se dará cuenta del acuerdo de suspensión a las empresas suministradoras de agua y energía eléctrica para que procedan a cortar el suministro a los contadores de obra respectivos en el plazo máximo de 48 horas.

6. El incumplimiento por el infractor de la orden de suspensión dará lugar al hecho de que, por el órgano actuante, se pase el tanto de culpa al Juzgado de Instrucción para la determinación de las responsabilidades penales a las que hubiesen dado lugar.

#### **Artículo 482.**

Sin perjuicio de las medidas contenidas en el artículo anterior, en los supuestos de desobediencia de la orden de suspensión de los actos de edificación o uso del suelo dictada por la Autoridad u órgano competente, se impondrán al promotor, al constructor y a los Técnicos Directores de las obras si éstos no hubiesen ordenado la paralización, multas coercitivas en las siguientes cuantías y frecuencia.

- a) Multa inicial de 25.000 pts., cuando se trate del primer incumplimiento de la orden de suspensión.
- b) En caso de reiterar aquel incumplimiento y hasta que no se produzca la total paralización de las obras, quincenalmente se impondrán sanciones que dupliquen la cantidad de la multa impuesta en el período sancionado inmediato anterior.

#### **Artículo 483.**

Para hacer efectiva la orden de suspensión de los actos de edificación o usos del suelo, la Autoridad que haya dictado la resolución podrá ejecutarla mediante la compulsión directa sobre las personas, en la forma determinada en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### **Artículo 484.**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo estén amparados en licencia u orden de ejecución que de forma grave o muy grave infrinjan la normativa urbanística en vigor en el momento de la concesión o adopción, se dispondrá por el Alcalde, la suspensión inmediata de estos actos y, simultáneamente, se iniciará el procedimiento de revisión del acto administrativo, se dará traslado a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente.

### **CAPITULO 3. DEL EXPEDIENTE DE DEMOLICION O DE RECONSTRUCCION**

#### **Artículo 485.**

1. En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de suspensión, se deberá pedir la oportuna licencia. Para tramitarla, será necesario formalizar a favor de la Administración actuante una fianza o aval bancario equivalente al 20% del presupuesto del proyecto técnico para garantizar el pago de las cantidades que resulten como consecuencia de la sanción que fuese procedente imponer o de las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. El mismo requerimiento se efectuará cuando no haya transcurrido más de cuatro años desde la total finalización de las obras.

3. Las infracciones urbanísticas que afecten zonas verdes y espacios libres públicos, sistemas generales, viales, equipamientos públicos, espacios naturales especialmente protegidos, áreas naturales de especial interés y suelos no urbanizables de especial protección, monumentos histórico-artísticos y edificios y conjuntos catalogados que no sean legalizables ó aquellas actividades manifiestamente incompatibles con el planeamiento, no estarán sujetos al plazo de dos meses para que se formule su solicitud. El instructor ha de formular propuesta de demolición y la tramitación se ha de continuar de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.

#### **Artículo 486.**

1. El Ayuntamiento, al dictar el acuerdo de suspensión y el escrito de requerimiento o, si procede, al tener conocimiento de la suspensión de una obra, efectuará el nombramiento del Instructor y Secretario del expediente instruido por la infracción urbanística cometida.

2. Transcurrido el plazo de dos meses, si el interesado no hubiese instado dicha licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en ésta, o en la orden de ejecución, el Instructor formulará propuesta de demolición o de reconstrucción de las obras a costa del interesado y propondrá lo procedente para impedir definitivamente los usos a los que hubiese dado lugar. De igual manera procederá si la licencia fuese denegada por ser el otorgamiento contrario a las prescripciones de la normativa urbanística o de las ordenanzas.

3. La propuesta de resolución será notificada a los interesados para que en el improrrogable plazo de ocho días formulen todas las alegaciones que estimen convenientes.

#### **Artículo 487.**

Transcurrido el plazo expresado sin presentar alegaciones, o desestimadas éstas, el Ayuntamiento acordará la demolición o reconstrucción de las obras por el interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que hubiese dado lugar, concediendo al interesado un plazo al efecto adecuado a las circunstancias del caso, con la advertencia de que el Ayuntamiento lo ejecutará subsidiariamente en caso de incumplimiento.



#### **Artículo 488.**

Finalizado el plazo determinado por la Administración para que el interesado lleve a cabo las actuaciones de reposición de las cosas a su estado anterior a la comisión de la infracción, si estas actuaciones no se habían llevado a cabo, la Administración actuante optará, en el plazo máximo de un mes, entre la ejecución subsidiaria o el otorgamiento de un nuevo plazo se sancionará con la multa que corresponda a la infracción originaria, impuesta en su grado máximo y a la apertura del período de un mes para que la Administración opte para conceder nuevo plazo de ejecución para el interesado o para la ejecución subsidiaria. Las actuaciones sucesivas de incumplimiento se resolverán de acuerdo con esta misma norma.

#### **Artículo 489.**

Para proceder a la ejecución de la orden de demolición se deberá de haber obtenido previamente la autorización, con resolución motivada del Juzgado de Instrucción, para la entrada en el lugar donde se tenga que verificar, si éste constituye vivienda o residencia habitual.

### **CAPITULO 4. DEL EXPEDIENTE SANCIONADOR**

#### **Artículo 490.**

Independientemente de la resolución de demolición o de reconstrucción, las infracciones urbanísticas cometidas contra lo dispuesto en esta Ley darán lugar a la imposición de sanciones pecuniarias.

Las multas que puedan corresponder se adoptarán a propuesta del Instructor por el órgano actuante, previas las formalidades previstas en las disposiciones vigentes en la materia y como continuación al expediente de demolición o reconstrucción instruido.

### **CAPITULO 5. DE LA PRESCRIPCION**

#### **Artículo 491.**