

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTILLEJA DE LA  
CUESTA**

**REVISION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE  
ORDENACION URBANA**

**T E X T O   R E F U N D I D O**

**DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANISTICAS**

**OFICINA TECNICA MUNICIPAL**

**FECHA DE REDACCION:  
JUNIO 1.995**

**CASTILLEJA DE LA CUESTA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**DOCUMENTO Nº 4**

**NORMAS URBANISTICAS**

**FECHA: JUNIO DE 1.995**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE CASTILLEJA DE LA CUESTA.**

**TEXTO REFUNDIDO**

**DOCUMENTO Nº 4**

**NORMAS URBANISTICAS**

**INDICE**

**TITULO I. REGIMEN JURIDICO**

<b>CAPITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL</b>	<b>3</b>
<b>CAPITULO III. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO</b>	<b>5</b>
<b>Sección I. Delimitación del contenido de la propiedad</b>	<b>5</b>
<b>Sección II. Clasificación del suelo</b>	<b>5</b>

**TITULO II. REGULACION DE USOS** **8**

<b>CAPITULO I. INTENSIDAD, CLASES Y TIPOS DE USOS. DEFINICIONES</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO II. REGULACION DE USOS.</b>	<b>11</b>
<b>Sección I. Uso de vivienda</b>	<b>11</b>
<b>Sección II. Uso Comercial</b>	<b>12</b>
<b>Sección III. Oficinas</b>	<b>14</b>
<b>Sección IV. Alojamiento comunitario</b>	<b>16</b>
<b>Sección V. Industria</b>	<b>16</b>
<b>Sección VI. Actividades recreativas</b>	<b>21</b>
<b>Sección VII. Discotecas</b>	<b>22</b>
<b>Sección VIII. Actividades Culturales</b>	<b>23</b>
<b>Sección IX. Educacional</b>	<b>24</b>
<b>Sección X. Sanitario asistencial</b>	<b>24</b>
<b>Sección XI. Religioso</b>	<b>25</b>
<b>Sección XII. Deportivo</b>	<b>26</b>
<b>Sección XIII. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil</b>	<b>26</b>
<b>Sección XIV. Viario</b>	<b>29</b>

Sección XV. Areas libres	29
Sección XVI. Cementerio	30
Sección XVII. Infraestructuras	30
<b><u>TITULO III.- SISTEMAS GENERALES</u></b>	<b>32</b>
Sección I. Disposiciones comunes	32
Sección II. De los distintos sistemas generales	33
<b><u>TITULO IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACION</u></b>	<b>38</b>
CAPITULO I. NORMAS DE URBANIZACION	38
CAPITULO II. RECEPCION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	42
<b><u>TITULO V. EL SUELO URBANO</u></b>	<b>44</b>
CAPITULO I. DISPOSICIONES COMUNES	44
CAPITULO II. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	46
CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACION	51
Sección I. Definiciones	51
Sección II. Ordenanzas Generales de edificación	54
Sección III. Ordenanzas de protección	67
CAPITULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS	73
Sección I. Calificación del Suelo	73
Sección II. Zona residencial unifamiliar en manzana cerrada	74
Sección III. Zona residencial unifamiliar abierta	77
Sección IV. Zona residencial unifamiliar aislada	78
Sección V. Zona residencial de conservación volumétrica	80
Sección VI. Zona residencial colectiva cerrada	82
Sección VII. Zona residencial colectiva abierta	84
Sección VIII. Zona de usos terciarios	85
Sección IX. Zona Industrial	87
Sección X. Zona de servicios de infraestructuras	90
Sección XI. Zona de Equipamientos complementarios públicos	91
Sección XII. Zona de Equipamientos privados	94
Sección XIII. Zona de Areas libres	95
Sección XIV. Zona de viario	97
<b><u>TITULO VI. EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</u></b>	<b>98</b>
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	98
CAPITULO II. REGIMEN DE LOS USOS Y LA EDIFICACION	101
CAPITULO III. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES	103
Sección I. Condiciones comunes	103
Sección II. Condiciones particulares de los distintos sectores	105
<b><u>TITULO VII. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO</u></b>	<b>107</b>

<b>CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES</b>	<b>107</b>
<b>CAPITULO II. CONDICIONES URBANISTICAS DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.</b>	<b>110</b>
<b>Sección I. Condiciones de Planeamiento</b>	<b>110</b>
<b>Sección II. Régimen general de los usos y la edificación</b>	<b>112</b>
<b><u>TITULO VIII. SUELO NO URBANIZABLE</u></b>	<b>115</b>
<b><u>TITULO IX. INFORMACION URBANISTICA E INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO</u></b>	<b>116</b>
<b>CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>116</b>
<b>CAPITULO II. LA INFORMACION URBANISTICA</b>	<b>117</b>
<b>CAPITULO III. INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO</b>	<b>119</b>
<b>Sección I. Las licencias urbanísticas.</b>	<b>119</b>
Subsección I. Disposiciones Generales	119
Subsección II. De determinadas licencias urbanísticas	128
<b>Sección II. Del control e inspección de las obras</b>	<b>132</b>
Subsección I. De la determinación de las alineaciones y rasant	132
Subsección II. De las inspecciones de las obras	133
Subsección III. De otras obligaciones de los propietarios	133
<b>Sección III. De las órdenes de ejecución</b>	<b>134</b>
Subsección I. Disposiciones Generales	134
Subsección II. Del estado ruinoso de las construcciones	135
<b>Sección IV. De las infracciones y su sanción</b>	<b>135</b>
Subsección I. Las infracciones urbanísticas	135
Subsección II. De las diferentes infracciones y sus sanciones	136
Subsección III. Normativa de aplicación en expedientes sancionadores urbanísticas	136
<b><u>TITULO X. NORMAS GENERALES DE PROTECCION</u></b>	<b>137</b>
<b>CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCION</b>	<b>137</b>
<b><u>DISPOSICIONES FINALES</u></b>	<b>143</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE CASTILLEJA DE LA CUESTA**

**TEXTO REFUNDIDO**

**DOCUMENTO Nº 4. NORMAS URBANÍSTICAS**

**TITULO I. REGIMEN JURIDICO**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.**

Art. 1 Las Normas Urbanísticas del Plan General.

Las presente Normas Urbanísticas regularán y adaptarán la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Castilleja de la Cuesta, en adelante Plan General, a los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Ley 1/1.992, de 26 de Junio, en adelante Ley del Suelo.

Art. 2 Ámbito territorial.

El Plan General se aplicará en el término municipal de Castilleja de la Cuesta y a sus disposiciones se ajustará la actividad urbanística que se desarrolle dentro del mismo.

Art. 3 Vigencia indefinida y revisiones del Plan General.

1.- El Plan General tiene vigencia indefinida, y entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

2.- Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, siempre que afecte al modelo territorial de ordenación, así como la aparición de otras circunstancias de las establecidas por el Art. 126. 4º y 6º de la Ley del Suelo.

El Plan General deberá ser revisado a los ocho años de su Aprobación Definitiva y siempre y cuando resulte afectado por las determinaciones que establezca la legislación autonómica.

Art. 4 Modificación.

El Plan General podrá modificarse en los supuestos determinados por el Art. 126.5 de la Ley del Suelo y conforme al procedimiento previsto por el Art. 128 de la Ley del Suelo.

Art. 5 Interpretación del Plan General.

1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan General se efectuará en función de la totalidad de documentos que lo integran, incluida la Memoria Justificativa de la Ordenación.

2.- En caso de contradicción de dos planos de ordenación prevalecerá el de menor escala. Si la contradicción se produce entre la documentación gráfica de ordenación y la escrita de carácter igualmente normativo prevalecerá esta última.

3.- Los datos relativos a las superficies de las Unidades y Sectores de Actuación, Areas de Reparto Urbanizable, Sectores de Planeamiento y cuantos ámbitos delimite el Plan General son aproximados, y en el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones del Plan General podrá corregir el dato de superficie aumentándolo o disminuyéndolo mediante la documentación justificativa necesaria aplicándose a esta nueva superficie, el índice de edificabilidad definido en la ficha correspondiente.

En cualquier caso las superficies destinadas a equipamientos no podrán reducirse en mas de un cinco por ciento (5%), cualquiera que sea la superficie real de la zona.

**CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

Art. 6 Desarrollo de las determinaciones del planeamiento.

El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General, corresponderá al Ayuntamiento de Castilleja de la Cuesta, en adelante el Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias, sin perjuicios de la participación de los particulares, establecidas en la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan y en las presentes Normas, y de las competencias específicas de otros Organismos de las diversas Administraciones Públicas.

Art. 7 Desarrollo del Plan General.

El presente Plan se desarrollará según las determinaciones de la Ley del Suelo y de estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

Art. 8 Planes Especiales.

Además de los previstos por el presente Plan para su desarrollo, podrán formularse Planes Especiales según establecen los Art. 84 y siguientes de la Ley del Suelo con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de las infraestructuras básicas, relativas a comunicaciones terrestres, abastecimiento de aguas, saneamiento, suministros de energía y otras análogas, sin poder sustituir en ningún momento los Proyectos de Urbanización.
- Para la protección del paisaje, del suelo del medio urbano o natural.
- Desarrollo de los Sistemas Generales de Comunicaciones, equipamiento o áreas libres.
- Para el saneamiento o mejora del medio urbano o rural.
- Para el estudio y señalamiento de alineaciones y rasantes.

Los Planes especiales deberán ser formulados por el Ayuntamiento o cualquier Administración Pública. En ningún caso, podrán modificar las determinaciones del presente Plan General.

Art. 9 Estudio de Detalle

1.- Además de los previstos por el presente Plan para su desarrollo, se podrán redactar Estudios de Detalle a fin de adaptar las determinaciones establecidas en el Plan para el suelo urbano y los Planes Parciales con las siguientes finalidades:

- Reajustar o adaptar las alineaciones y las rasantes señaladas por el presente Plan General.
- Reajustar o adaptar los volúmenes señalados por el presente Plan General.

2.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 91.3 de la Ley del Suelo y 65 del R.P. se considerarán determinaciones fundamentales del Plan General no modificables, ni alterables por un Estudio de Detalle además del aprovechamiento, el uso urbanístico, la altura máxima de la edificación, las alineaciones establecidas, así como las condiciones específicas de la zona de volumen e higiene, uso y estética. En otro extremo no podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los medios colindantes.

Art. 10 Proyectos de Urbanización

Tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización los proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en suelo urbano y los Planes Parciales, o derivados, o las determinaciones del presente Plan, y la redacción de los mismos se adaptarán a las condiciones establecidas en los Arts. 92 y 117 de la Ley del Suelo.

**CAPITULO III.- RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**Sección I.- Delimitación del contenido de la Propiedad.**



- Art. 11
- 1.- La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio, todo ello sometido a las prescripciones del presente Plan y a la Ley del Suelo.
  - 2.- Las ordenaciones del uso de los terrenos y construcciones determinadas por el presente planeamiento, no confiere derechos indemnizatorios a los propietarios de los mismo, salvo los supuestos definidos por el Título VI de la Ley del Suelo.
  - 3.- El municipio participará en las plusvalías generales por la acción urbanística determinada por el presente planeamiento.
  - 4.- Los propietarios afectados por el presente planeamiento, participarán de los beneficios y cargas de forma equitativa y en los términos establecidos por estas normas y la Ley del Suelo.

## **Sección II.- Clasificación del Suelo**

- Art. 12
- El territorio del Término Municipal de Castilleja de la Cuesta se clasifica en Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, con las delimitaciones territoriales especificadas en la planimetría de clasificación de suelo contenidas en este Plan.

Art. 13

### **Suelo Urbano**

1.- Constituye el Suelo Urbano el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación nº 3 de la clasificación de suelo, así como los terrenos que en la ejecución del vigente Plan lleguen a adquirir la condición de Suelo Urbano según lo previsto en el artículo 10 de la Ley del Suelo.

2.- La clasificación de Suelo Urbano faculta a sus propietarios para la adquisición de los derechos establecidos en los artículos 26,28,33 y 37 de la Ley del Suelo.

3.- La adquisición de tales derechos, requiere el correlativo cumplimiento del propietario del solar de solicitar licencia de edificación en el plazo de 2 años:

a) Desde la aprobación definitiva del presente Plan para los terrenos que ya tengan la condición de solar.

b) Desde que los terrenos adquieran la condición de solar en virtud de la ejecución y desarrollo del Planeamiento Parcial, Especial de Reformado Interior, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Dichos solares deben de edificarse en el plazo máximo de 2 años a partir del momento en que sea concedida la licencia de edificación.

Definición de Solar

Tendrán la condición de solar aquellos terrenos que cumplan como mínimo las condiciones previstas en el artículo 14 de la Ley del Suelo.

Art. 14 Suelo Urbanizable

1.- Se clasifica a los efectos del presente planeamiento en urbanizable programado y no programado, constituyendo los mismos los terrenos grafiados con tal carácter en el plano de ordenación nº 3 de clasificación del suelo.

2.- La clasificación del suelo como urbanizable programado faculta a sus propietarios a la adquisición sucesiva de los derechos urbanísticos mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial que desarrolle la Ordenación del Sector ajustado a las condiciones técnicas y urbanísticas determinadas por el título VI de estas normas, así como la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos fijados y determinados por las presentes normas y la Ley del Suelo.

3.- El suelo urbanizable no programado solo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación del Programa de Actuación Urbanística ajustado a las condiciones Técnicas y Urbanísticas determinadas por el Título VII de estas normas.

Art. 15 Suelo no Urbanizable

1.- Constituye el suelo no urbanizable el delimitado con tal carácter en el plano nº3 de clasificación de suelo del presente Plan.

2.- El destino y fines de estos terrenos se establece en el Título VII de estas normas.

Art. 16 Construcciones, instalaciones y edificaciones fuera de ordenación

Los edificios, construcciones e instalaciones erigidas o en construcción a la aprobación definitiva de este Plan que resulten disconformes con la ordenación, se califican como fuera de ordenación y quedan sometidos al régimen del art. 137 de la Ley del Suelo.

Art. 17 Construcciones, instalaciones y edificaciones no conforme con las ordenanzas

1.- Las construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos o en construcción a la aprobación definitiva de este Plan, que siendo conforme con la ordenación, la calificación y usos del suelo que ésta determina, resulten disconformes con las Normas reguladoras de la Zona o Subzona en la que estén localizados en cuanto a condiciones estéticas, vuelos o retranqueos, se definen como edificios no conformes con las Ordenanzas.

2.- Los edificios no conformes con la Ordenanza quedan incorporados a este Plan General, con su actual volumen, en tanto subsistan dichas construcciones. Sólo en el caso de sustitución del edificio por otro de obra nueva, deberá este atenerse a las Normas de Edificación en suelo urbano correspondientes a la zona o subzona en que se localicen.

3.- Los edificios no conformes con las Ordenanzas, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas encaminadas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, siempre que no aumente su volumen en mas del 10% o 15m<sup>2</sup> siempre que se trate de necesidades urgentes del uso consolidado y no aumenten el grado de disconformidad con las Ordenanzas.

## **TITULO II.- REGULACION DE USOS**

### **CAPITULO I.- INTENSIDAD, CLASES Y TIPOS DE USOS. DEFINICIONES**

Art. 18        Sobre la regulación de los usos.

El presente Plan General regula de forma pormenorizada los usos de los terrenos y de la edificación en el suelo urbano.

En el suelo urbanizable programado, asigna los usos globales y niveles de intensidad y fija los programas de desarrollo a corto y medio plazo de cada sector.

En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos dominantes indicado, asimismo, los excluidos y compatibles.

En el suelo no urbanizable, determina la admisibilidad de determinados usos, debiéndose entender como prohibidos los no expresamente permitidos.

Art. 19 Intensidad y clase de uso.

1.- Por su significación legal se dividen en: globales y pormenorizados.

a) Global es aquel que caracteriza una zona completa de las definidas en la estructura general y orgánica del territorio.

b) Pormenorizado es el que afecta a las parcelas resultantes del desarrollo de la urbanización y a la edificación.

2.- Por su intensidad se dividen:

a) Exclusivo es aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y que por sus características singulares impide cualquier compatibilidad con otros usos.

b) Dominante es aquel de implantación mayoritaria en el área, zona o sector del territorio. Como uso pormenorizado es aquel que constituye el uso principal de la parcela y edificación.

c) Alternativo es aquel que siendo incompatible con el uso dominante bajo determinadas circunstancias o condiciones puede sustituir a éste excluyéndolo de la zona, sector o parcela.

d) Compatible es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno las características que le son propias dentro de una misma zona, sector o parcela. Como uso complementario, el compatible puede convertirse en dominante en una parcela salvo que exista alguna limitación específica, y siempre que no exista peligro en la zona o sector de perder el carácter otorgado por su uso global.

e) Complementario es aquel que por exigencias de la legislación urbanística o del propio Plan General tendrá que existir en cualquier caso, como demanda de uso dominante, en una proporción determinada en relación con éste. Como uso global su ubicación será en parcela independiente y como pormenorizado se incluye en la misma parcela o edificación.

f) Prohibido es aquel que por su incompatibilidad con el dominante debe quedar excluido en el ámbito que se señale.

Art. 20 Tipos de usos

A los efectos del presente Plan General los usos se tipifican en:

1.- Según su función:

- 1º.- Uso de vivienda.
- 2º.- " comercial.
- 3º.- " oficinas.
- 4º.- " alojamiento comunitario.
- 5º.- " industria.
- 6º.- " actividades recreativas.
- 7º.- " salas de fiestas y espectáculos, discotecas y análogos.
- 8º.- " actividades culturales.
- 9º.- " educacional.
- 10º.- " asistencia sanitaria.
- 11º.- " religioso.
- 12º.- " deportivo.
- 13º.- " garaje aparcamiento.
- 14º.- " viario.
- 15º.- " áreas libres.
- 16º.- " cementerio.
- 17º.- " infraestructuras.

2.- Según la propiedad del suelo y/o la edificación:

- a.- Uso público
- b.- Uso privado

a) Uso público es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

b) Uso privado es el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

Art. 21 Usos provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan General ni la Ley de Suelo, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General.

Art. 22      Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas ordenanzas generales de uso, además de las que les sean aplicables de la Ordenanza particular correspondiente.

**CAPITULO II.- REGULACION DE USOS**

**Sección I.- Uso de vivienda.**

Art. 23 Definición

Edificios o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal.

Art. 24 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.- Vivienda unifamiliar. Es la situada en suelo independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso. En casos especiales, se consideran unifamiliares aquellas que situadas en planta alta sobre otro uso, tengan acceso independiente y carezcan de zonas comunes con otras viviendas.

2.- Vivienda bifamiliar. Es un caso particular de la unifamiliar para albergar a dos familias simultáneamente con un acceso único.

3.- Vivienda colectiva. Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

4.- Vivienda unifamiliar con destino a guarda o vigilancia de otro uso al que se encuentra ligada.

Art. 25 Condiciones.

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior y dispondrá de fachada y acceso a portal dando a una calle o plaza, según lo definido en el plano de ordenación correspondiente y las Normas de Edificación.

c) Además para que pueda ser considerada vivienda exterior, ha de tener una longitud de fachada de cuatro metros, (4m), como mínimo a la que recaigan piezas habitables.

d) La vivienda bifamiliar, desarrollada en el mismo nivel para ambas viviendas, deberá presentar un frente de fachada mínimo de diez metros (10m).

e) La vivienda unifamiliar con destino a guarda o vigilancia deberá cumplir las condiciones de la vivienda de Protección Oficial, debiendo de estar ligada registral y funcionalmente a la actividad principal a la que presta servicio.

Art. 26 Superficie mínima y volumen mínimo habitable.

Las superficies y volúmenes habitables en viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas para las viviendas de Protección Oficial reguladas por O.M. de 29 de Mayo/69 con las modificaciones introducidas por la O.M. de 21 de Febrero/81.

Igualmente deberán cumplir cualquier otra disposición legal que sobre dicha materia le sea de aplicación obligatoria.

## **Sección II.- Uso Comercial.**

### Art. 27 Definición

Es el uso que corresponde a locales de concurrencia pública, destinado a la compra-venta o permuta de mercancías o servicios personales que sean imprescindibles para el funcionamiento de la actividad y ligados funcionalmente a la misma.

### Art. 28 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Comercial en edificio exclusivo.

2ª.- Comercial en edificio con más del 50% de la superficie total edificada destinada a este uso y sus complementarios.

3ª.- Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.

4ª.- Locales artesanales, y servicios personales integrados con la vivienda. Su carácter será el de explotación familiar, pudiendo comprender las actividades de artes u oficios que no entrañan molestias con la vivienda.

5ª.- Instalaciones comerciales independientes y asiladas, privadas sobre suelo público, como quiosco de prensa, de venta de productos varios, etc.

### Art. 29 Condiciones.

Condiciones de carácter general:

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de cuatro metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.



3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escaleras ni portal sino es a través de una habitación o paso intermedio, que pueda considerarse como vestíbulo de independencia a efectos de la Norma de Protección contra Incendios.

4.- La altura de los locales comerciales será la que sea específica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura mínima libre de 2,50 metros.

5.- Se prohíbe el uso comercial en plantas semisótano y sótano, excepto las actividades complementarias al uso principal.

6.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de las de 1ª y 2ª categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 m.

7.- Los locales comerciales de categorías 1ª, 2ª y 3ª dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> de acceso al público se instalará con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con la zona destinada al público, disponiéndose un vestíbulo.

Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aplicable a cada actividad dentro de la legislación vigente.

8.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

9.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, y en tanto no se adopten las medidas correctoras el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

10.- Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción; aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesario el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente.

11.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas vigentes sobre la materia.

12.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

13.- Los de 2ª categoría que se establezcan en plantas primeras y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel de batiente.

14.- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo 2 metros de cualquier hueco de ventana. Si está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg. distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical y de m. de las situadas en el plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio mas alto, propio o colindante, en un radio de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca el goteo hacia el exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO<sub>2</sub> inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres debiendo quedar oculto y sin alterar la composición del edificio.

15.- En todo caso deberá cumplirse la legislación vigente que les afecte.

16.- En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

### **Sección III.- Oficinas.**

#### **Art. 30      Definición**

Se incluyen en este uso la prestación de actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; y la prestación de servicios profesionales y de gestión de cualquier clase.

#### **Art. 31      Clasificación**

Se consideran las siguientes categorías:

- 1ª.- Locales de oficina en planta baja y planta de piso. Si están ligados a otro uso principal, pueden situarse según conveniencias.
- 2ª.- Oficinas profesionales en planta de viviendas, anexas o no a la vivienda del titular.
- 3ª.- En edificio exclusivo.

Art. 32 Dimensiones y condiciones de los locales.

1.- En las plantas de pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza Particular de cada zona.

2.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros, salvo que por las características particulares de la actividad, se demostrase su no necesidad.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

3.- La luz y la ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

4.- Dispondrá de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles estime necesario el Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente.

5.- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas vigentes sobre la materia.

6.- En las oficinas de categoría 1ª y 3ª cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

7.- En las oficinas profesionales de categoría 2ª, se cumplirán además las condiciones del Uso de vivienda, que le fueren de aplicación, en su caso.

8.- En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### **Sección IV.- Alojamiento comunitario.**

Art. 33 Definición.

Es el uso de residencia colectiva bien temporal o permanente con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento.

Art. 34 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- De residencia de índole temporal como hoteles, hostales y pensiones.

2ª.- De residencia permanente o de larga duración, como colegio mayor, convento, seminario, etc.

Art. 35 Condiciones

Deberán cumplir ambas categorías las normas en cuanto a diseño y proporción de superficies contenidas en la legislación vigente específica que le sea aplicable.

En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

#### **Sección V.- Industria**

Art. 36 Definición

A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como de preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Art. 37 Clasificación y condiciones

1ª.- Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores con potencia inferior a 5 KW. si es en plantas altas y 20 KW. si es en planta baja o sótano que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios ni emanaciones o peligros especiales.

2ª.- Industrias complementarias con el uso dominante residencial.

Se incluye en esta categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida es de 60 KW.

3ª.- Industrias que requieren uso dominante industrial.

Pertencen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea el industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de potencia.

4ª.- Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación del Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, deben estar alejadas de las áreas pobladas y/o de otras industrias de características similares. Asimismo quedarán excluidas las contempladas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, (Decreto 833/1975 de 6 de Febrero).

5º.- Almacenes.

Se incluye también en este uso de industria los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.



cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparato elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

c) Las instalaciones de fuerza y alumbrado de establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

d) Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

e) La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

f) No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

#### 7.- Evacuación

a) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos correspondientes, las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

b) Si los residuos que produzcan cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario, deberán gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de las que destacan las siguientes disposiciones:

- Ley 20/86, de 14 de marzo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (B.O.E. número 120, de 20 de marzo de 1.986).
- R.D. 833/88, de 20 de Julio, Reglamento que desarrolla la Ley anterior (B.O.E. número 182, de 30 de Julio de 1.988).
- Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de los aceites usados (B.O.E. número 57, de 8 de marzo de 1.989).
- Ley 7/94 de 18 de mayo, de Protección Ambiental (B.O.J.A número 79 de 31 de mayo de 1.994)

c) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya

potencia sea superior a 50.000 Kcla.; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión de polvos y pavesas que produzcan molestias podrán exigir la colocación de adecuados sistemas de depuración.

d) La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metro cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará como mínimo dos metros de cualquier hueco de ventana situada en el plano vertical, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup> por segundo distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana en el plano vertical de 2 metros de las situadas en el plano horizontal, si, además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a 4 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de más de 10 metros. Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO<sub>2</sub> inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los parámetros de fachada a la vía pública o espacios libres ni constituir un elemento discordante en la composición.

#### 8.- Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad que determine el ayuntamiento de acuerdo con la legislación vigente.

En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial se habrán de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros organismos implicados.

9.- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se indican a continuación:

a) Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 22 horas	45 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	35 dBA.

b) Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y 22 horas	70 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	55 dBA.



- c) Zonas comerciales:
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| Entre las 8 y 22 horas | 65 dBA. |
| Entre las 22 y 8 horas | 55 dBA. |
- d) Zonas de viviendas y de edificios:
- |                        |         |
|------------------------|---------|
| Entre las 8 y 22 horas | 55 dBA. |
| Entre las 22 y 8 horas | 45 dBA. |

Estos márgenes se integrarán en las ordenanzas de medio ambiente para su extensión a cualquier actividad y zona.

10.- En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, así como las relativas a Seguridad e Higiene en el Trabajo.

## **Sección VI.- Actividades recreativas**

### Art. 39 Definición

Comprende este uso los locales destinados al público para su entretenimiento, recreo o diversión, que no dispongan de elementos o maquinaria que produzcan ruidos superiores a 80 dB.

### Art. 40 Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Salas de espectáculos comerciales; tales como cines, teatros, con sus correspondientes usos complementarios de bar, restaurante, pequeño comercio, etc.

2ª.- Recintos al aire libre, con posibilidad de pabellones cubiertos, institucionales o comerciales, destinados a parques de atracciones, ferias, espectáculos taurinos, etc., con instalaciones provisionales o temporales.

3ª.- Restaurantes, bares, cafeterías, etc.

4ª.- Quioscos para bares con instalaciones secundarias no permanentes en terrazas.

### Art. 41 Condiciones.

1.- Todos los locales cerrados deberán cumplir las condiciones de carácter general, indicadas para el uso comercial que le sean de aplicación. Los locales al aire libre cumplirán de ellas, las que le sean de aplicación.

2.- Los locales no podrán establecerse en sótano inferiores al primero y, en este caso, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. En el piso del local superior deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano con una superficie superior al 15% de la zona destinada a público en ese sótano. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de, al menos, una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no cubra el 15% obligatorio. En los locales que establezcan condiciones satisfactorias, la ventilación y el fácil desalojo del sótano y planta baja, no son obligatorias estas aberturas. En todo caso, la superficie del sótano ó semisótano no podrá exceder en más de un veinte por ciento (20%) de la superficie del local en la planta superior.

3.- Los locales que se establezcan en plantas primeras y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de un metro de fondo, como mínimo, al nivel de batiente.

4.- En cualquier caso tendrán un ancho mínimo de 1'30 metros.

5.- Además de las condiciones anteriores, los locales tanto cerrados como al aire libre cumplirán en cuanto a dimensiones, distribución interior y, en general, las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. En caso de coincidencia con algunas de las especificaciones en este artículo se aplicará la que ofrezca mayores garantías para la seguridad del público, la higiene y salubridad del local y el respecto a los usos vecinos. Las instalaciones técnicas de estos locales cumplirán lo especificado para el uso industrial, en las categorías establecidas para la industria compatible con la vivienda.

6.- En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

## **Sección VII.- Discotecas**

### **Art. 42      Definición**

Comprende éste uso los locales destinados al público con fines de diversión en los que exista música ó espectáculos con una producción de ruidos superior a 70 dB tales como discotecas, boites, salas de fiesta, café-teatro, salas de baile etc...

### **Art. 43      Condiciones**

Además de las condiciones propias del uso recreativo y de locales de reunión se establecen las siguientes:

1ª.- Dispondrán de los aislamientos necesarios para no producir molestias al vecindario de acuerdo con los límites establecidos en la legislación vigente.

2ª.- Las salidas a la vía pública se realizarán mediante esclusas en las que se garantice la no emisión de los ruidos hacia el exterior al hacer uso de las mismas.

3ª.- En los locales al aire libre, se establecerán las medidas necesarias especiales para evitar la emisión de ruidos al exterior por encima de los niveles permitidos.

4ª.- Dispondrán de las reservas de aparcamiento necesarias, que para este uso serán de una plaza por cada 10 m<sup>2</sup> construidos si fuese un local cerrado o de suelo si fuese un local al aire libre. Dichas plazas deberán ser independientes y tener un control de acceso con respecto al viario público.

5º.- La distancia mínima de éstos locales o instalaciones a cualquier vivienda será de 100 m; con exclusión de las viviendas de categoría 4ª que no requerirán distancia mínima.

6º y 7º.- Además de las condiciones anteriores, los locales tanto cerrados como al aire libre cumplirán en cuanto a dimensiones, distribución interior y, en general, las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. En caso de coincidencia con algunas de las especificaciones en este artículo se aplicará la que ofrezca mayores garantías para la seguridad del público, la higiene y salubridad del local y el respecto a los usos vecinos. Las instalaciones técnicas de estos locales cumplirán lo especificado para el uso industrial, en las categorías establecidas para la industria compatible con la vivienda. En todo caso, se cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

### **Sección VIII.- Actividades culturales.**

#### **Art. 44      Definición**

Comprende este uso los locales destinados al público con fines culturales no directamente comerciales y de fomento de la vida de relación social popular.

#### **Art. 45      Clasificación**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Galerías, salas de reunión, clubs, salas de usos múltiples, bibliotecas, etc.

2ª.- Exposiciones al aire libre, ferias y mercado del libro y similares, etc. en instalaciones al aire libre no fijas.

Art. 46        Condiciones.

Cumplirán las especificadas para el uso recreativo.

### **Sección IX.- Educativa.**

Art. 47        Definición.

Comprende este uso los locales destinados a actividades docentes, públicas o privadas, de cualquier tipo.

Art. 48        Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Centros de enseñanza oficial, regulados por la Consejería de Educación.

2ª.- Guarderías Infantiles

3ª.- Centros de carácter especializado, incluyendo academias, etc., que impartan enseñanzas no reguladas por la Consejería de Educación .

Art. 49        Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso los de uso de oficinas que les sean de aplicación.

### **Sección X.- Sanitario asistencial.**

Art. 50        Definición.

Corresponde a locales, públicos o privados, para asistencia de ancianos, discapacitados y enfermos y a las actividades de alojamiento y prestación de servicios sanitarios concurrentes.

Art. 51 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías y grupos:

1ª.- Establecimientos de carácter sanitario con hospitalización de enfermos.

2ª.- Clínica de urgencia, dispensario o consultorio, sin hospitalización de enfermos.

3ª.- Centros asistenciales de ancianos y discapacitados.

Art. 52 Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del uso de residencia colectiva, que le sean de aplicación.

**Sección XI.- Religioso**

Art. 53 Definición.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Art. 54 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Centros parroquiales y templos.

2ª.- Capillas y oratorios.

Art. 55 Condiciones.

Se cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, especialmente las referentes a locales de reunión.

## **Sección XII.- Deportivo.**

### Art. 56 Definición.

Incluye este uso los lugares o edificios, públicos o privados, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, y otras actividades inmediatamente ligadas con ellas.

### Art. 57 Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Centro polideportivo al aire libre, con instalaciones complementarias de vestuarios, etc.

2ª.- Polideportivo cubierto, con posibilidades de ser utilizado además para usos no exclusivamente deportivos, como reuniones socio-culturales, recreativas, etc.

3ª.- Centros especiales, públicos o privados; como clubs deportivos, etc.

4ª.- Instalaciones deportivas varias, ligadas a un uso principal.

5ª.- Pista polideportiva al aire libre, sin instalaciones complementarias.

### Art. 58 Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia, de entre las aplicables a cada categoría.

## **Sección XIII.- Garaje-aparcamiento y servicios de automóvil**

### Art. 59 Definiciones.

1.- Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.- A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido por la Reglamentación para el Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna

autorización, que contenga aparato para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con vehículos a motor.

3.- Se consideran "talleres de automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 60 Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

1ª.- Garaje-aparcamiento vinculado a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª.- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados, vinculado a otras actividades

3ª.- Garaje-aparcamiento colectivo en planta baja, y sótano para uso general.

4ª.- Garaje-aparcamiento colectivo bajo espacio de dominio público para uso general.

5ª.- Estaciones de servicio.

6ª.- Talleres del automóvil.

Art. 61 Condiciones.

1.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, cuando fuesen exigibles.

3.- Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales de servicios del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco de fondo, como mínimo, con pendiente inferior al cinco por ciento (5%) en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. Se excluyen de esta condición los aparcamientos vinculados a vivienda con una capacidad inferior a 10 plazas.

4.- La rampa de acceso tendrá una anchura mínima de 3,00 m y su pendiente no excederá del 20% en los tramos rectos y del 16% en los tramos curvos.

A partir de 50 plazas de aparcamiento, dispondrán de rampas separadas de entrada y salida o bien si esto no fuera posible una sola rampa de 5,00 m. de anchura para ambas direcciones.

Art. 62 Estaciones de servicio y gasolineras (Categoría 5ª).

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, se cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
- c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Art. 63 Talleres del automóvil (categoría 6ª)

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) El local tendrá una superficie mínima de 100 metros cuadrados y dispondrá, dentro del mismo, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados. En casos especiales podrá reducirse hasta 50 metros cuadrados la superficie mínima siempre que dispongan de terrenos en la vía pública hasta completar los 100 metros cuadrados totales, que puedan ser ocupados sin producir molestias a los vecinos o a la circulación rodada y peatonal.
- b) En los locales de servicio de lavado y engrase que forman parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirán limitaciones. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada.
- c) Los garajes y talleres de reparación de vehículos del transporte de viajeros sólo se permitirán en zonas industriales.

**Sección XIV.- Viario.**

---

---



Art. 64        Definición.

Es el destinado a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

Art. 65        Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Calzadas para tráfico rodado.

2ª.- Calzadas para circulación peatonal.

Art. 66        Condiciones.

1.- Cada una de las subzonas deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este documento que les sean aplicables.

2.- Cuando los dos tipos de tráfico sean contiguos deberá asegurarse la adecuada independencia de ambos mediante bordillos, setos vegetales o vallas que permitan la seguridad de los peatones.

3.- En ningún caso la instalación de mobiliario urbano, semáforos o farolas podrán reducir el paso peatonal, independientemente de la calzada de vehículos, a una anchura inferior a 1,20 metros, y en todo caso se cumplirá lo establecido en el R.D. 72/92 sobre barreras arquitectónicas.

**Sección XV.- Areas libres.**

Art. 67        Definición.

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado tales como parques jardines o plazas, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquéllas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen.

Art. 68        Condiciones.

1.- Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.

2.- Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga una merma de las funciones incluidas en la definición.

### **Sección XVI.- Cementerio.**

Art. 69      Definición.

Comprende este uso los terrenos e instalaciones destinados al depósito y guarda de cadáveres.

Art. 70      Condiciones.

1.- Deberá cumplir las ordenanzas municipales vigentes sobre este uso así como cualquier otra normativa legal de aplicación.

2.- Cualquier instalación aneja al centro, de uso sanitario o religioso deberá ser exclusiva para la actividad a la que se refiere el artículo anterior, prohibiéndose su utilización para otros fines.

3.- Las obras y urbanización necesarias para el funcionamiento deberán mantener una completa independencia de las de su entorno, prohibiéndose las servidumbres con relación a cualquier otro uso u obra.

### **Sección XVII.- Infraestructuras.**

Art. 71      Definición.

Comprende el uso de los terrenos destinados en exclusiva a instalaciones de centros o redes de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfonos, vertido de basuras y gas.

Art. 72      Condiciones.

- 1.- Cada uno de los centros o instalaciones deberán cumplir la normativa específica vigente que le sea aplicable, así como las condiciones técnicas y de cálculo contenidas en este documento, y las estéticas propias de la zona en donde se ubiquen.
- 2.- En caso de que la implantación de este uso pueda provocar servidumbres sobre otros usos, serán exigibles cuantas obras o medidas que reduzcan las afecciones al mínimo posible.
- 3.- Las redes de distribución de los distintos servicios irán siempre enterradas.

### **TITULO III.- SISTEMAS GENERALES**

#### **Sección I.- Disposiciones comunes**

Art. 73      Identificación.

Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamientos comunitarios, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, que permiten el funcionamiento integrado y el desarrollo armónico del conjunto de actividades que se asientan o soportan el territorio. dichos Sistemas Generales son los grafiados con tal carácter en el plano de ordenación nº2 de "Sistemas Generales".

Se denominan Sistemas Locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona del municipio y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los Sistemas Generales.

Art. 74      Sistema general y titularidad jurídica del suelo.

1.- La calificación de sistema general, implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2.- Los suelos adscritos a Sistemas Locales serán de cesión obligatoria y gratuita.

Art. 75      Gestión de los Sistemas Generales del Suelo Urbanizable Programado.

Los suelos destinados a Sistemas Generales, con titularidad pública y clasificados como Suelo Urbanizable Programado, deberán pasar a dominio y uso público durante los ocho años de vigencia inicial del presente Plan General de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación.

El cambio de titularidad podrá ejecutarse mediante las compensaciones intersectoriales de aprovechamiento o mediante el sistema de expropiación.

Cuando se realice su gestión por este sistema, la entidad urbanística actuante conservará en su poder el aprovechamiento urbanístico adjudicado a los Sistemas, pudiendo ejecutarlo en el primer sector que se desarrolle.

Art. 76      Desarrollo de los Sistemas Generales.

En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales para la definición y ejecución de los Sistemas Generales sobre cualquier clasificación de suelo.

Art. 77      Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales podrán ser ejecutados por la Administración Local, Autónoma o del Estado en función de sus competencias.

El Ayuntamiento podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes derivados de la ejecución de los Sistemas.

**Sección II.- De los distintos Sistemas Generales.**

Art. 78      Sistema General de Comunicaciones.

1.- Está compuesta por:

- La Red viaria supramunicipal
- La Red viaria Metropolitana
- Red municipal

2.- Régimen:

- a) La red supramunicipal se regirá por lo dispuesto en el Proyecto de Red Arterial de Sevilla, la Ley de Carreteras, y sus Reglamentos.
- b) La red metropolitana se regirá por las disposiciones de la Oficina del Area Metropolitana.
- c) La red municipal, de acuerdo con la Ley, tiene el carácter de vía urbana, y se regula por lo dispuesto en estas Normas.

3.- Las condiciones de proyecto: trazado, latitud y secciones tipo de las vías de la Red viaria, así como de sus enlaces y encuentros, son los que se indican en los planos de ordenación y en el capítulo correspondiente de la memoria Justificativa.

El Plan o Proyecto para la ejecución del nudo situado en el P.K. 3.100 sobre la CN-431, según se propone en la documentación gráfica, deberá someterse a informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la resolución del trazado y demás características técnicas.

4.- Zonas de protección:

a) Las zonas de protección de la red supramunicipal, en cuanto a la carretera de Villamanrique y la CN-431, serán en cuanto a la línea de edificación la reflejada en los planos de ordenación, al ser tramos consolidados por la edificación. La línea límite de la edificación respecto de la Autopista A-49 será la que se determine en el expediente que se redacte al efecto y según establezca la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

En todo caso dentro de la zona de afección de la red supramunicipal, será necesario el informe del organismo competente.

b) En las vías de la Red Municipal, la zona de protección deberá permanecer libre de edificaciones.

Los cruces con otras vías son los señalados en el Plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio. Entre ellos podrán intercalarse cruces de otras vías o accesos directos a parcelas, siempre que la distancia entre cruces y accesos, medidos en cualquier banda de la vía, sea igual o superior a cincuenta metros. Esta limitación se exceptúa para los tramos que discurren por suelo urbano; en ellos se seguirá lo dispuesto en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano.

5.- La adaptación de lo dispuesto en los dos puntos anteriores a las condiciones particulares, así como la precisión de las alineaciones y rasantes definitivas, se establece: para el suelo urbano por la ordenación de detalle de este Plan General; para el suelo urbanizable, por los planes parciales y especiales.

Art. 79 Sistema de Areas Libres.

1.- Está compuesto por:

- Parques urbanos.
- Parques deportivos.

2.- Condiciones de uso.

a) Los parques urbanos estarán libres de instalaciones de cualquier tipo, que no sean complementarias, y de servicio directo al parque. Las instalaciones de este carácter no podrán ocupar más del 5% de la superficie de la unidad de parque de que se trate. Podrán utilizarse provisionalmente para actos masivos, compatibles con las funciones de parque urbano, y según la reglamentación que, a estos efectos dicte el Ayuntamiento. Se excluye de éstas condiciones lo referente al uso de garaje- aparcamiento de categoría 4ª.

Como usos correctos regulados en el título anterior se permiten:

- Uso dominante: Areas libres.
- Usos compatibles:

- a) Comercial categoría 5ª.
- b) Actividades recreativas categoría 2ª y 4ª.
- c) Actividades culturales categoría 2ª.
- d) Deportivo categoría 5ª.
- e) Viario con carácter peatonal o de bicicletas.
- f) Garaje-Aparcamiento categorías 2ª y 4ª.

- Usos prohibidos: Los no especificados en este apartado.

b) Los parques deportivos se dedicarán exclusivamente a instalaciones para la práctica del deporte al aire libre, o cubiertos. Se admitirán construcciones e instalaciones complementarias vinculadas a este uso. Se permite el uso de vivienda para vigilante limitado a una unidad por parque.

Los usos concretos que se regulan son:

- Uso dominante: Deportivo categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Usos compatibles:

- a) Comercial categoría 5ª.
- b) Actividades recreativas categorías 3ª y 4ª.
- c) Garaje aparcamiento categoría 3ª.
- d) Vivienda categoría 4ª

- Usos prohibidos: Todos los no especificados en este apartado.

3.- Condiciones de edificación: serán las que establezcan los proyectos específicos para este sistema dentro del respeto a los usos y funciones contenidos en el punto anterior.

Art. 80

#### Sistema General de Equipamiento y Servicios Urbanos.

1.- Está integrado por las siguientes clases de centros:

- a) Escolar.
- b) Cívico socio-cultural.
- c) Institucional.
- d) Religioso.
- e) Sanitario.
- f) Mercado.
- g) Cementerio.

2.- Condiciones de uso:

a) Escolar. Está destinado a albergar centros de enseñanza secundaria en los niveles de obligatoria y/o pos obligatoria en función de los criterios de distribución de los centros de la Consejería de Educación. Sólo se admitirán las instalaciones complementarias destinadas al servicio propio del centro.

b) Cívico socio-cultural. Se destina a alguno de los siguientes usos: biblioteca, salas de exposiciones, museos, salas de actividades de expresiones artísticas, como audiciones, proyecciones, teatro, etc. Se admiten como usos complementarios el de cafetería-restaurante, comercial y vivienda de vigilante. Se excluyen usos recreativos concretos como juegos, bailes o discotecas, etc., salvo que supongan una utilización provisional esporádica.

c) Institucional: Se destina exclusivamente a oficinas Administrativas de carácter institucional como Ayuntamiento y sus servicios complementarios, correos, etc.

d) Religioso: Se destina a usos religiosos en centros parroquiales y templos, pudiéndose admitir como usos complementarios los culturales o de oficinas destinadas al servicio del centro y vivienda de guarda limitada a 1 unidad por centro.

e) Sanitario: Se destina a uso sanitario asistencial con hospitalización en categoría 1ª pudiéndose admitir los usos complementarios que dicho centro demande y exclusivamente al servicio del propio centro.

f) Mercado: Se destina a mercado de abastos dentro del uso comercial categoría 1ª con las instalaciones complementarias que dicho uso exige.

g) Cementerio: Se destina a este uso exclusivo.

### 3.- Condiciones de la edificación.

- La altura máxima en todos los centros será de 2 plantas. La altura en metros será la que se derive de las necesidades propias de cada uso con el límite de las 2 plantas. Sin embargo, sólo podrán superarse los 9 metros en casos concretos y siempre que se justifique adecuadamente. En los casos en que el centro esté integrado en la edificación circundante la altura se adaptará a las condiciones de dicha edificación.

- El tipo de edificación será la aislada, salvo en los centros existentes, en los que se respetará la edificación actual. En éstos, las ampliaciones se realizaran, en su caso, de acuerdo con las condiciones de protección limitativas y deberán adaptarse a la tipología existente.

- La edificabilidad máxima en los distintos centros será:

\* En los escolares y sanitarios será el que se derive del programa propio del centro de acuerdo con la legislación específica aplicable.

\* En los centros existentes, se permitirá un aumento del 50% de la superficie construida en la actualidad, adaptándose en los parámetros edificables a su entorno.

\* En los centros socio-culturales, será de  $1,6\text{m}^2/\text{m}^2$  con la posibilidad de ocupación del 70% de la parcela neta.



Art. 81            Sistemas Generales de Infraestructura de servicios.

a) Definición.

Se denomina así el conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, y abastecimiento de energía eléctrica, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el Término Municipal.

Dichos elementos son complementarios a escala local por aquellas redes de distribución de las infraestructuras citadas destinadas a procurar en dichos ámbitos la satisfacción de las necesidades generadas por la vivienda, industria o actividad de cualquier otro signo.

b) Clases.

\* Abastecimiento de Agua: Depósitos y redes de distribución.

\* Saneamiento: Colectores y centros de depuración y residuos.

\* Abastecimiento de energía eléctrica: Centros de producción, redes de distribución y centros de transformación.

\* Alumbrado público: Asociado a las vías urbanas e interurbanas.

\* Abastecimiento de combustible de uso industrial: Centros de distribución.

\* Servicio telefónico: Centrales de servicios y redes de distribución.

c) Titularidad.

La titularidad y dominio serán siempre públicos sin perjuicio de las concesiones que para la explotación puedan otorgarse sometida siempre al control de la administración.

**TITULO IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**CAPITULO I.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

---

---

Art. 82 Objeto. Ámbito de aplicación.

El presente título tiene por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Ordinarias que desarrollen el presente Plan General.

Art. 83 Red de abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se ajustará a las siguientes condiciones:

- Viviendas y alojamiento	300 l/hab/día
- Industria pequeña y mediana	11 l/seg/Ha
- Riego e incidencias	50 l/hab/día

Art. 84 Potabilidad, calidad y presión mínima del agua.

Las condiciones de potabilidad, calidad y presión del agua se ajustará a las disposiciones de la compañía suministradora Aljarafesa.

Art. 85 Red de evacuación de aguas.

Para el cálculo de la red de saneamiento se adoptará como caudal mínimo para aguas negras, el calculado para la dotación de agua potable.

Para los cálculos de agua de lluvia, se partirá de una precipitación de 100 lit/seg/Ha., teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales.

Art. 86 Coeficiente de escorrentía.

Los caudales obtenidos según los métodos expuestos para las aguas pluviales, se multiplicarán por un coeficiente de escorrentía, cuyos valores serán:

- Zonas urbanizadas con edificación entre medianeras	0,6
- Zonas con edificación unifamiliar aislada	0,4
- Zonas industriales	0,3
- Zonas de parques y jardines	0,1

Art. 87 Trazado y secciones de las redes.

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

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,3 m. y las velocidades máximas de agua a sección llena de 3 m/seg., siendo la mínima de 0,5 m/seg.

Se situarán pozos registro en los cambios de dirección y de rasante, en alineaciones rectas a distancia no superior a 40 m.

Art. 88 Red de energía eléctrica.

En la red de energía y alumbrado público deberá justificarse la procedencia de la energía eléctrica, acometida, tensión y capacidad disponible.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con las siguientes dotaciones:

- Uso viviendas:

\* Electrificación media por vivienda 5.000 W con los coeficientes de simultaneidad que marca el Reglamento de Baja tensión

- Uso comercial 100 W/M<sup>2</sup>.

- Uso industrial 150 W/M<sup>2</sup>.

Art. 89 Trazado de las redes.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados por las fachadas de las edificaciones.

Art. 90 Centros de transformación.

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento Electrotécnico para baja tensión aprobado por Orden de 31 de Octubre de 1.973.

Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicio del polígono y se preverá la instalación de redes subterráneas a lo largo de las vías públicas. El diseño de la edificación se adaptará a las condiciones estéticas de la zona donde se ubique.

Art. 91 Alumbrado público.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

- Carreteras y vías principales:

* Iluminación horizontal media	15 lux
* Coeficiente de uniformidad	0,2

- Vías secundarias:

* Iluminación horizontal media	5 lux
* Coeficiente de uniformidad	0,2

En todo caso las condiciones relativas a especificaciones de los materiales a utilizar, así como de los medios de control, protección y mando, los fijarán los servicios técnicos municipales.

Art. 92 Red de telefonía.

En los proyectos de urbanización deberá preverse la red subterránea que permita la instalación de teléfonos de acuerdo con la normativa establecida por la Compañía Telefónica Nacional de España.

Art. 93 Pavimentaciones y Viarios

a) Pavimentaciones.

Las características técnicas y los materiales empleados en las obras de pavimentación, estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto, en cuanto al acabado de las superficies, será el siguiente:

- Vías principales	Aglomerado asfáltico
- Vías secundarias	Hormigonado o asfaltado
- Aparcamientos	Hormigonado, asfalto o adoquinado
- Sendas peatonales	Ensolado natural o artificial, debiendo ser de terrazo en losas de 8 tacos en todo el suelo urbano, salvo que se demuestre su improcedencia por circunstancias especiales.

b) Viarios.

- Vías de tráfico rodado:	Dispondrán de subbase y base de material granular con terminación mediante capa de aglomerado asfáltico con los espesores y materiales que se justifiquen mediante el cálculo.
---------------------------	--



## **CAPITULO II.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **Art. 96      Recepción.**

1.- La cesión y recepción de las obras de urbanización contratadas por el Ayuntamiento se efectuará en la forma y condiciones establecidas en la legislación local aplicable.

2.- Si las obras fueran contratadas o realizadas por un único promotor o propietario del Sector o Unidad de Ejecución, la cesión y recepción por el Ayuntamiento de estas obras estará sometida a los siguientes requisitos:

a) La cesión y recepción provisional de las obras se efectuará en un plazo inferior a los 3 meses desde su total terminación.

b) Entre la recepción provisional y la definitiva mediará como mínimo un plazo de garantía de 12 meses.

c) Si el deber de conservación correspondiera a los propietarios del sector o unidad de ejecución, el Presidente o persona en quien delegue de la Entidad de Conservación deberá ser citado a los actos de recepción provisional y definitiva de las obras, haciéndose expresamente constar sus manifestaciones en las respectivas actas.

3.- Si las obras de urbanización fueran contratadas por la Junta de Compensación la cesión de las mismas se efectuará en la forma establecida por el Reglamento de Gestión. La Junta de Compensación está obligada a notificar al Ayuntamiento todos los actos de inspección o comprobación de obras, así como la recepción provisional y definitiva de las obras a fin de que comparezca a tales actos y manifieste las deficiencias técnicas que observe en orden a su oportuna subsanación.

### **Art. 97      Conservación.**

1.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores del sector o unidad de ejecución hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Producida la recepción definitiva de tales obras corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento, salvo que el deber de conservación corresponda a los propietarios del sector o unidad de ejecución de conformidad con lo establecido en el siguiente apartado.

2.- El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los propietarios del sector o unidad de ejecución correspondiente cuando tales obras sean propias y específicas del sector o unidad de ejecución y no utilicen infraestructuras o instalaciones ya existentes cuya conservación y mantenimiento sean del Ayuntamiento. El contenido del deber de conservación se extenderá a todas aquellas obras, infraestructuras, instalaciones, mobiliario y ajardinamiento que contemple el proyecto de urbanización correspondiente incluido el consumo del alumbrado urbano y el mantenimiento de la jardinería.

NORMAS URBANISTICAS

---

---

## **TITULO V.- EL SUELO URBANO.**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES.**

Art. 98 Delimitación.

Constituye suelo urbano el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación nº 5.

Art. 99 Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de la edificación serán las existentes en la actualidad, que así se encuentran grafiadas en el plano de ordenación, o las determinadas por los planes de desarrollo previstos en esta Revisión y/o los planes especiales de alineaciones que pudieran redactarse.

Art. 100 Desarrollo.

1.- Los sistemas generales en suelo urbano se desarrollarán mediante Plan Especial y en caso de que fuera suficiente, mediante proyecto de obra. En uno y otro supuesto podrá tramitarse simultáneamente los expedientes de contribuciones especiales que procedan para repercutir los costes de adquisición de suelo o de la obra.

2.- Las Unidades de Ejecución grafiadas en el plano de ordenación nº 7 se desarrollarán mediante Estudio de Detalle, de conformidad con el capítulo siguiente de este Título.

3.- Aún cuando no estuvieran previstos en el presente Plan General el ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras y Proyectos de Urbanización, en aquellas áreas en las que la mejora de las infraestructuras existentes así lo requieran. Aprobado el Proyecto de Urbanización, la concesión de licencias de obras de nueva planta requerirá el compromiso del petionario de satisfacer las cargas que para el mismo se deriven del Proyecto de Urbanización.

4.- La edificación y obras de urbanización se llevarán a cabo mediante los correspondientes proyectos, redactados de conformidad con las respectivas Ordenanzas de la Zona. Ambos proyectos podrán simultanearse en el supuesto de que los terrenos no tengan la condición de solar; en este caso la fianza exigida por el art. 40.1 b) del Reglamento de Gestión será del 100% del coste de la urbanización con independencia de la fianza como garantía del cumplimiento de los compromisos derivados de la Unidad de Ejecución.

5.- El aprovechamiento susceptible de apropiación a efectos del artículo 27-4 del T.R.L.S. será el 100%.

Art. 101 Gestión de los suelos de cesión



- 1.- Son suelos de cesión obligatoria todos los destinados a sistemas e incluidos en la unidad de ejecución correspondiente.
- 2.- Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local, incluidos en unidades de ejecución conforme al art. 205 de la Ley del Suelo. A tal efecto el Ayuntamiento establecerá los instrumentos y criterios de reparcelación y compensación oportunos.
- 3.- La obtención de los suelos de cesión, que no sean de cesión gratuita, se efectuará por expropiación, o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

### **Art. 102      Ejecución de las determinaciones del Plan General.**

Las áreas de suelo urbano que a la entrada en vigor del presente Plan General no reúnan las condiciones de solar, y aquellas áreas delimitadas en el plano de ordenación "Desarrollo del Suelo Urbano" como a desarrollar por planeamiento y/o proyecto de urbanización deberán seguir el siguiente procedimiento para su conversión en solar:

1º.- Formación del correspondiente Estudio de Detalle según las determinaciones del presente Capítulo para cada una de las áreas.

2º.- Delimitación de la unidad o unidades para la ejecución de la urbanización y el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y formación de las entidades urbanísticas colaboradoras o las asociaciones de cooperación administrativas.

3º.- Formulación del proyecto de urbanización correspondiente.

4º.- Formulación del proyecto de compensación o de reparcelación de la unidad de ejecución, salvo que por Ley sea innecesario.

5º.- Ejecución de la urbanización.

### **Art. 103      Identificación y delimitación de las Unidades de Ejecución**

Las actuaciones a desarrollar mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior serán las definidas como tal en el plano de ordenación nº 7 y su delimitación será la reflejada gráficamente en él. Las Unidades de Ejecución se desarrollan por el sistema de Compensación.

### **Art. 104      Condiciones de planeamiento.**

1.- La ordenación de los usos y alineaciones en los diferentes Estudios de Detalle viene definida en el plano nº 7 de ordenación, y se cuantifican en la tabla siguiente para una mayor exactitud y concreción. En el caso de aumento o disminución de superficie por concreción exacta de la incluida en la actuación, se podrá aumentar o disminuir el número de viviendas proporcionalmente, así como la edificabilidad, hasta un máximo del 10%. En todo caso habrá que aumentar con la misma proporción la superficie de las reservas previstas, que en ningún caso se disminuirán.

2.- Las condiciones de aprovechamiento son las que se relacionan a continuación en las fichas correspondientes.

TABLA DE CONDICIONES DE PLANEAMIENTO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Nº DEL ESTUDIO DE DETALLE	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )	ALTURAS	UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA	UNIFAMILIAR MANZANA ABIERTA	COLECTIVA EDIFICACION CERRADA	AREAS LIBRES	VIARIO	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	Nº DE VIVIENDAS
1	3.200	2P-7m	----	2.800	----	1.125	1.000	4.925	16
2	1.730	2P-7m	1.410	----	----	----	320	1.730	6
3	1.700	2P-7m/3P-9,5m	----	----	686	----	366	1.052	16
4	1.500	2P-7m/3P-9,5m	----	----	750	580	144	1.474	16
5	1.041	2P-7m	780	----	----	----	261	1.041	10
6	2.150	2P-7m/3P-9,5m	----	----	914	1.170	57	2.141	20
7	2.700	3P-9,5m	----	----	1.145	1.103	----	2.248	26

Art. 105 Condiciones de gestión.

1.- La unidad de ejecución no podrá ser parcelada ni edificada hasta tanto no estén cumplidas y repartidas todas las cargas, bien por el procedimiento reparcelatorio, de compensación o con las contribuciones especiales. Únicamente se podrá edificar simultáneamente con la urbanización por el procedimiento establecido en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, siempre que las cargas de cesión de suelo hayan sido satisfechas previamente al comienzo de las obras. El aval de garantía de ejecución de las obras será del 100% de su costo económico, independientemente de otros avales exigidos, y se irá liberando a la presentación de certificaciones parciales de ejecución previa revisión de los técnicos municipales.

2.- En caso de necesidad anticipada de alguna de las reservas incluidas en Unidades de Ejecución será posible la ocupación anticipada de las reservas y su ejecución por el Ayuntamiento mediante acuerdo con los propietarios.

Art. 106 Condiciones de urbanización.

1.- El proyecto de urbanización será único para el desarrollo de cada uno de los Estudio de Detalle delimitados.

2.- Los propietarios deberán satisfacer al comienzo de las obras, la parte proporcional que les corresponda de los costes económicos para la implantación de los sistemas generales de infraestructuras que en su momento fijen las empresas suministradoras. En el caso de que alguno de los elementos de dichas redes generales fuera necesario para el funcionamiento de las redes propias de la actuación, deberá ser ejecutado por los promotores sin perjuicio de la posterior devolución de los costes que no les correspondiesen, salvo que por estar dentro del programa municipal de obras se prevea su ejecución previa por parte de la Administración a la finalización de la urbanización de la zona. La aportación económica para obras generales se podrá sustituir por aval bancario cuando éstas no estén ejecutándose.

3.- La cesión gratuita anticipada de los terrenos de uso público no implica la desaparición de la obligación de urbanizar dichas reservas salvo que se concrete en un acta de compromisos en el momento de dicha cesión. En caso contrario el Ayuntamiento deberá ser

compensado por el valor de las obras efectuadas previamente durante la ejecución de la unidad de actuación.

4.- Las condiciones de urbanización vienen señaladas en el plano nº 7 de ordenación, en el que se reflejan el viario y las áreas libres, a nivel de esquema, debiendo ser concretadas en cuanto a su dimensión y exacta ubicación por el Proyecto de Urbanización que desarrolle el Estudio de Detalle. Dicho Proyecto deberá contener asimismo las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento alumbrado público y teléfonos de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización contenidas en este documento, así como el acondicionamiento, pavimentación y jardinería de las áreas libres incluidas en la actuación.

5.- El Ayuntamiento podrá imponer en cada caso unas características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en base a una armonización con el entorno o a las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres, especialmente lo referente a pistas de juegos o deportivas que deban ubicarse. Cuando el acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso eventual de vehículos.

Art. 107 Contenido de los Estudios de Detalle.

1.- De acuerdo con el artículo 65.1 del Reglamento de Planeamiento el Estudio de Detalle deberá contener:

a) Reajuste de las alineaciones fijadas en el Plan General, adecuándolas si fuese necesario a los condicionantes propios de cada actuación.

b) Fijación de los rasantes correspondientes al viario definido el Plan General para cada zona. A tal efecto los Estudios de Detalle deberán contener los perfiles longitudinales de la totalidad de las vías tanto rodadas como peatonales, definiéndose la altimetría de las áreas libres en un plano de planta con la topografía corregida definitiva junto con la preexistente.

c) Ordenación de volúmenes, estableciendo si fuese necesario condiciones complementarias a las ordenanzas particulares de cada zona, en cuanto a ocupación, retranqueos o normas de composición y estéticas.

2.- Como documento complementario al Estudio de Detalle deberá firmarse previamente a la aprobación definitiva un acta de compromisos en el que se definan como mínimo:

a) Delimitación de la unidad o unidades de ejecución para su desarrollo. Si se hubiese previsto más de una unidad, deberá contener las condiciones de gestión establecidas para este caso en este mismo capítulo, sin perjuicio de la regulación contenida en el presente Plan General.

b) Los plazos de presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización que no podrá exceder de 3 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y los de ejecución de la urbanización que no podrá exceder en ningún caso de 2 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Cuando se trate de un Estudio de Detalle con más de una unidad de actuación, en los plazos de ejecución deberá preverse previa realización de las conexiones viarias y de infraestructuras con el entorno de forma que no se produzcan deficiencias en la puesta en funcionamiento de una de las unidades independientemente.

c) Los compromisos que el promotor adquiera con los futuros propietarios en orden a transmitir los que hubiese adquirido con el Ayuntamiento.

d) Las garantías del exacto cumplimiento de la obligación de urbanizar mediante un aval del 6% del valor total de los costes de urbanización. Dicho aval deberá hacerse efectivo en un plazo no superior a 1 mes desde la aprobación definitiva del estudio de detalle y previamente a la concesión de la licencia de obras para su ejecución.

### **CAPITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **Sección I.- Definiciones.**

Art. 108      Parcela.

Se entiende por parcela urbanística la unidad de intervención en la edificación y uso del suelo y a ella se referirá cualquier solicitud de licencia.  
La parcela urbanística se corresponde con la parcela catastral o en su caso con la resultante de la parcelación correspondiente con licencia concedida por éste Ayuntamiento.

Art. 109      Superficie de techo edificable.

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas normas, tengan la consideración de bajas o altas. El cómputo de superficies construidas de porches, balcones terrazas y similares se contabilizarán al 50% de su superficie construida, cuando sean abiertas al menos en el 50% de su perímetro, en caso contrario computarán al 100%.

Art. 110      Ocupación.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Art. 111      Alineación.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales.

Art. 112 Línea de edificación

Aquella que señala el perímetro exterior de la edificación.

Art. 113 Patios de luces.

Se define así al espacio no edificado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

Art. 114 Patios de ventilación.

Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias, donde se habita normalmente.

Art. 115 Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término "elementos técnicos de las instalaciones" los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores e incluso para accesos de éstos a la azotea o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, así como otros elementos análogos.

Art. 116 Elementos salientes.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la alineación de vial o de la línea de edificación. Se consideran como tales los zócalos, cornisas y aleros, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

Art. 117 Fachada mínima.

Es la distancia mínima continua de alineación de vial perteneciente a una misma parcela.

Art. 118 Medianera.



Se entiende por "medianera" la pared lateral divisoria entre dos edificaciones o parcelas contiguas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

Art. 119 Aticos.

Tendrá consideración de ático a efectos de estas Normas, la última planta de la edificación que tenga piezas habitables, y cuyos cerramientos verticales estén retranqueados con respecto a la planta inmediatamente inferior de la edificación.

Art. 120 Torreón.

Tendrán la consideración de torreón, a efectos de estas Normas, toda edificación situada por encima de la altura máxima permitida en cada zona.

Art. 121 Altura reguladora máxima y nº máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un nº máximo de plantas. Estas dos constantes se han de respetar conjuntamente.

Art. 122 Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 123 Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior.

Art. 124 Retranqueo.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a otros linderos de la parcela.

Art. 125 Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados o semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de vial o de la línea de edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente algunos de sus contornos laterales mediante cerramientos no desmontables y opacos. Entre los cerrados

se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las barandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y terrazas.

## **Sección II.- Ordenanzas Generales de edificación.**

### Art. 126 Tipología edificatoria.

La ordenación física de las zonas según la tipificación con que se disponen los espacios libres privados en relación con la edificación y el espacio vial se regula a través de los siguientes tipos edificatorios:

#### a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde a la disposición de la edificación entre medianeras a lo largo del frente continuo de un vial con o sin retranqueo de la línea de edificación a dicho vial.

#### b) Edificación abierta.

Corresponde a la disposición aislada de la edificación en el interior de la parcela con retranqueos a los linderos de parcela, salvo casos especiales, como la unifamiliar pareada.

### Ar. 127 Altura máxima y número de plantas

1.- Los valores de la altura y su número de plantas varía según las definidas en cada zona de calificación urbanística, señaladas en estas Normas.

2.- La altura máxima se medirá en número de plantas, hasta la cara inferior del último forjado, donde existen piezas habitables.

3.- La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

#### a) Edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor o igual a 0,60 mt., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60

mt., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 mt. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando en aplicación de esta regla en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,20 mt. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que no suceda.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

La altura de la edificación se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

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

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chafan, se regularán como si se tratasen de edificios independientes. En cualquier caso el volumen deberá inscribirse en un espacio limitado por las cachadas a ambas vías y dos planos inclinados 30º con respecto a dichas fachadas cuya intersección con éstas lo constituyan dos rectas horizontales situadas a altura no superior a la reguladora máxima.

4.- Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior a 30º y cuyos arranques sean líneas horizontales y paralelas a los paramentos exteriores de las fachadas a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.

b) Las barandas de fachadas y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura no podrá exceder de 1,50 metros.

c) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener mas de 1,50 metros de altura.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

f) Un torreón con piezas habitables con un tamaño máximo de 25% de la superficie de la planta inmediata inferior y en ningún caso superior a 15m<sup>2</sup>.

Art. 128 Planta Baja.

1. a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial, se entenderá por "Planta baja" todas aquellas cuyo techo terminado se sitúe 1,00 metros por encima

de la rasante del nivel. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, a cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana.

b) En la edificación abierta será "Planta baja" la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible, según la definición dada por estas Normas.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.

3. No se permitirán, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

4. En las plantas bajas que no sean viviendas pueden permitirse entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Art. 129. Planta de sótano.

1. a) En el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial se entenderá por "Planta sótano" toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

b) En el tipo de edificación abierta será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halla total o parcialmente enterrada, cuyo techo este menos de 1,00 m. por encima del nivel del terreno natural exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas. Los demás por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos e instalaciones técnicas del edificio.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos y 2,50 para otros usos.

Art. 130 Planta de Piso

1. Se entenderá por "Planta de piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima libre entre plantas será de 2,50 metros y se medirá entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Art. 131 Aticos.

1. El retranqueo mínimo con respecto a las alineaciones es de 3 metros y deberá estar contenida la edificación por debajo de un plano de 45° con respecto a la fachada, trazado desde la intersección de ésta con la línea horizontal inferior del forjado de la última planta.

2. Dichos retranqueos deberán mantenerse a otros lindes de parcela que no sean alineaciones cuando exista diferencia de reglamentación de alturas o bien la disposición del volumen de la parcela colindante implique dicha diferencia.

3. No se permitirán entreplantas o altillos en los áticos que sean habitables.

Art. 132 Torreones.

1.- La altura libre no será superior a 2,50 mt.

2.- La cubierta será inclinada y los materiales de terminación y condiciones de los faldones serán los tradicionalmente utilizado para este tipo de edificaciones.

3.- La ubicación del torreón, retranqueos a linderos y restantes características serán las definidas en las ordenanzas particulares de la zona.

4.- Dado el carácter especial de este tipo de elementos, en los casos especiales que por las características atípicas de la edificación en cuanto a dimensiones, uso, entorno de ubicación, etc..., no puedan cumplirse las condiciones establecidas, los servicios técnicos municipales fijarán puntualmente las características de los mismos. En todo caso deberá cumplirse las máximas del artículo 127-4-F.

Art. 133 Retranqueos de la edificación.

1.- Cuando en las normas particulares de las zonas y en el tipo de edificación a alineación de vial, no se permitan los retranqueos a dicha alineación, se considera únicamente la posibilidad de que éste se pueda realizar cuando se den las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de un frente completo de una manzana.

b) Que se tramite en Estudio de Detalle, donde se justifique su conveniencia o necesidad, con compromisos temporales de ejecución si no se tratase de un único propietario.

2.- En el tipo de edificación abierta cuando exista más de una construcción independiente en la misma parcela, la separación se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

Art. 134 Elementos técnicos de las instalaciones.

El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación. No computarán a efecto de superficie máxima construible ni se ubicaran en cubierta o planta sótano.

Art. 135 Cuerpos salientes.

1.- Quedan prohibidos los cuerpos y elementos salientes en planta baja y por debajo de esta en cumplimiento del Decreto 72/92 de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

2.- Los cuerpos salientes cerrados computarán a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computarse, a efectos de cálculo de la superficie edificable, la parte que resultare abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos de cálculo de la superficie edificable, pero sí en cambio, lo referente a separaciones de los lindes de parcela.

3.- Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería.

4.- Condiciones específicas según tipos de edificación.

a) Edificación según alineación de vial:

En las zonas a las que corresponde este tipo de ordenación, seguirán las siguientes prescripciones:

1. En las calles menores de 5 metros no se consentirá saliente alguno, salvo balcones abiertos que no exceda en 0,20 m. de saliente ni supere 0,50 m. sobre la línea exterior del hueco por el cual sea accesible. En las calles mayores de 5 mt. no se consentirán vuelos cerrados o semicerrados pero si los abiertos, salvo lo especificado en el apartado 5.
2. En las restantes calles el vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto será de 950 mt. debiendo retranquearse en todo caso 0,40 mt. de la arista exterior del bordillo.
3. Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar más de un medio de la longitud total de fachada, limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianera, justificándose por su estética tradicional en el municipio.

4. Cuando la edificación esté retranqueada por permitirlo las normas particulares de la zona, con respecto a la alineación de vial, a la anchura de la calle se sumará la de dicho retranqueo para el cálculo del máximo vuelo.
5. Se autorizaran vuelos cerrados solo en el caso de que estén justificados por su composición tradicional de acuerdo con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas estéticas de carácter general.

b) Tipo de edificación abierta.

1. En este tipo de edificación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados viene limitado por la línea de edificación. En las separaciones de los lindes de parcela se tendrán en cuenta los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, y en los porcentajes de ocupación máxima, los salientes cerrados y semicerrados en la parte que esté cerrada.
2. En el caso de que alguna de las edificaciones por permitirlo la ordenanza particular no estuviese retranqueada a la alineación de vial, las condiciones de los vuelos y cuerpos salientes serán similares a la tipología anterior.

Art. 136 Elementos salientes.

1.- Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 137 Patios de parcela. Clasificación.

Se dividen en dos grupos:

- 1º Patios cerrados.
- 2º Patios abiertos.

Art. 138 Patios cerrados.

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirán que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida y no inferior a 3 metros. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.
2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas, un mínimo de 3 metros.
3. La forma de planta de patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 metros. Por altura se entenderá la de la zona perimetral que sea más alta, medida desde la rasante del patio.
4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
5. El cerramiento de los patios tendrá una altura máxima de 3,00 mt. desde la rasante del mismo.
6. En caso de reforma y/o ampliación de viviendas existentes, donde existen patios de dimensiones inferiores a las exigidas se admitirá que se mantengan, siempre que sean de dimensiones superiores a 2,00 x 2,00 mt. con una altura máxima de 1 planta, y que las obras de reforma o ampliación, no agraven la situación anterior.

Art. 139 Patios abiertos a fachada.

1. Se prohíben los patios abiertos a fachada en la edificación según alineación de vial. Únicamente se permitirán en casos singulares, por encima de la planta baja y cuando conserven la continuidad de la cornisa. En ningún caso podrán adosarse a una medianera.
2. En la edificación abierta tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y mínimo de 4 metros con una profundidad no mayor de 1 vez el ancho.

Art. 140 Patios mancomunados.

Se autoriza la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:



a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Art. 141 Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir por completo los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, salvo que se trate de cubierta traslúcida con posible apertura de al menos un 60% de su superficie.

Art. 142 Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso a través de espacios de comunidad, si se tratase de edificios destinados a viviendas colectivas.

Art. 143 Conductos de ventilación forzada.

1. Se permitirán los conductos en retretes, cuartos de baños, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garages. Tanto las de despensas como las de garage, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Art. 144 Condiciones de los locales.

Toda la pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2,00 x 2,00 mt., siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

Art. 145 Portales.

1. En viviendas colectivas el portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.
2. En viviendas bifamiliares, se podrá reducir el ancho a 1,40 mt. y 1,00 mt. respectivamente.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.
4. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o tolvas en su fachada, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art. 146 Escaleras.

1. Las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro, y cumplirán las condiciones de la NBE-CPI-91.
2. Las escaleras de interior de viviendas tendrán anchos y medidas de peldaños libres.
3. Las escaleras tendrá luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial, en edificios con altura máxima de 3 plantas se autorizará ventilación e iluminación cenital siempre que permita inscribir en el ojo de la escalera un círculo de diámetro mínimo 1:00 mt. y practicable de ventilación un 40% de la superficie de la escalera.
3. Las escaleras de sótano, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo de independencia con puertas incombustibles.
  - b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
  - c) El ancho de cada tramo será como mínimo de un metro.
  - d) La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 18 centímetros ni la huella ser inferior a 27 centímetros.
  - e) La escalera tendrá un ojo de anchura mínimo de 0,25 metros.
4. Será obligatoria la instalación de, al menos un aparato elevador, cuando existan más de dos plantas de sótano.

Art. 147 Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 148      Medianerías.

1.- Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2.- Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3.- El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 149      Aislamientos.

1. En todo edificio, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Art. 150      Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

Art. 151      Trituradores de basuras.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante, en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar la Alcaldía, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y usos de aparatos de ese tipo, con carácter excepcional.

Art. 152      Aparatos elevadores.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta de 10,50 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción. Serán obligatorios en edificios que le afecte el R.D. 72/92 de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 153 Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antena de T.V., etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las Normativas Vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Los aparatos de aire acondicionados colocados en fachadas, visibles desde la vía pública irán alojados en huecos de suficiente anchura para permitir la renovación de aire lateral, se protegerán con lamas metálicas y diseñados acorde con el diseño de la fachada autorizándose un saliente máximo de 10 cm y una altura mínima del acerado de 2,50 m.

Art. 154 Derribos.

1. Los derribos se realizarán con las mayores precauciones encaminadas a no producir molestias por ruidos o polvos innecesarios.

2. Se propondrá al ayuntamiento los horarios e itinerarios que deberá contar con el Vº.Bº de la Delegación de Tráfico.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en caso muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo a cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente protegidos cubiertos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Art. 155 Apeos.

1. Cuando por derribos y obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia del propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre esta servidumbre, en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

Art. 156 Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre inferior a 0,90 m de ancho para peatones. En caso excepcional y previo informe de los Técnicos Municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

2. El promotor presentará propuesta del vallado de obras para su aprobación por este Ayuntamiento.

3. No se consentirán cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla, salvo por andamios o cualquier otra instalación provisional relacionada con la ejecución de la obra.

4. 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 palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas. Igualmente se podrá exigir la cubrición de la zona donde puedan caer materiales con un techo de madera de suficiente resistencia.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 157 Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de

edificación, destinadas a guardarlas, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art. 158 Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir la normativa vigente sobre protección del medio Ambiente, contra la emisión de ruidos e contaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir certificado de la instalación de técnico competente, para la instalación de gruas-torres.

Art. 159 Cerramiento de solares

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantalla vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acordes con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramiento con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Sección III.- Ordenanzas de protección.**

Art. 160 Objetivo.

Se establecen en esta sección las normas de protección de la edificación y del paisaje urbano, necesarias para el mantenimiento del carácter del pueblo y su estética tradicional. Asimismo se establecen unas normas de protección y salvaguarda de los posibles yacimientos arqueológicos.

Art. 161 Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas normas será el de todo el suelo urbano en las condiciones de carácter general y el de aquellas edificaciones y áreas singulares en los casos en que se indique específicamente.

Art. 162 Condiciones generales estético-compositivas.

1. Con respecto a la cubierta:

Se prohíbe las planchas de fibrocemento visto salvo en cuerpos aislados en patio de parcela que no sean visibles desde los espacios públicos del entorno.

Se prohíbe la teja plana de pizarra o material similar oscuro.

Se prohíbe la cubierta inclinada con pendiente superior a 30º.

En cubierta plana, se prohíbe el acabado de su solería con tela asfáltica siempre que sea visible desde cualquier edificación del entorno.

2. Con respecto a fachadas:

Se prohíbe su revestimiento con azulejos cerámicos o cualquier otro material de cerámica vitrificada.

No se permitirá acabados con enfoscados de cemento vistos sin pintar, ladrillos sin cara vista, ladrillo taco tipo coriano o bloques de cemento, aunque sea temporalmente. Esta norma se aplicará asimismo a las medianeras, que bien definitiva o transitoriamente queden vistas.

La pintura de acabados en la medianeras vistas deberán ser en cualquier caso de tonos claros y suaves, debiéndose incluir en el proyecto de edificación a efectos de definición y valoración.

3. El proyecto de edificación deberá contener un plano de fachada con definición de colores, materiales y tratamientos.

Art. 163 Condiciones de protección arquitectónica singular.

1. Las obras en las edificaciones de protección especial grafiadas con tal carácter en el plano de "Ordenación detallada del Suelo Urbano" deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Deberá respetar la parcela existente, no permitiéndose agregaciones o segregaciones.

b) Deberán respetar la estética tradicional de la edificación existente, tanto en lo referente a la composición de los volúmenes y formas arquitectónicas como en cuanto a los materiales. El respeto afectará a la fachada, cubierta, 1ª crujía, patios interiores asimismo en aquellos edificios no residenciales a la estructura de su organización espacial.

c) En el proyecto de edificación o reforma, se deberán incluir los planos de planta, alzados, secciones y detalles, además de las fotografías, dibujos y perspectivas necesarias para evaluar correctamente el estado actual de la edificación y la afección que la nueva actuación crea sobre el edificio original.

2. Los propietarios de estas edificaciones deberán conservar la edificación en buen estado de ornato, higiene y seguridad, pudiendo el Ayuntamiento requerirles para dicha conservación. En caso de no ejecutar dicho requerimiento, el Ayuntamiento actuará subsidiariamente repercutiendo los costes de las obras precisas sobre la propiedad.

3. Las obras en los edificios colindantes a los incluidos en el apartado anterior deberán adaptar a éstos sus parámetros edificatorios y sus calidades de acabados en todo aquello que afecte a las fachadas a zonas públicas.

Por ello será preceptiva la inclusión en el proyecto los alzados conjuntos de los dos edificios donde quede definida con claridad su interrelación.

4. Entre las edificaciones de protección especial se establecen dos categorías que se diferencian en el plano nº 5 de ordenación.

a) De protección integral: Todas las medidas y documentación exigidas en este artículo se refieren a la totalidad de la construcción. Asimismo para obtener licencia de edificación será necesario el informe previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

b) De protección estética: Las medidas y documentación exigidas en este artículo se refieren a la fachada y 1ª crujía de la edificación.

5. Respecto a los edificios afectadas o por afectar por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 1/91, estarán acogidos a los mecanismos de control de inspección y autorizaciones regulados en dicha normativa.

6. Catalogo.

a) Edificios de protección integral:

1.- HACIENDA DE LA SAGRADA FAMILIA O DEL MARQUES.

Situada en la calle Enmedio, tiene portada adintelada con señorío en torno al patio. Dispone de patio de labor con molino y torre contrapeso. Se puede atribuir al siglo XVII y XIX. Ha sido restaurada por el Ayuntamiento dedicándose a Casa de Cultura y Biblioteca. En los jardines en restauración se conservan y renuevan



sus elementos tradicionales. Se ha incoado expediente para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio. Por lo tanto está afectada por la Ley de Patrimonio 1/91.

#### 2.-HACIENDA SAN IGNACIO.

Situada en la calle Real, justo al nudo de la A-49 y de la CN-431, al Sur de la barriada Inmaculada. Posee un caserón, patio y zonas de jardines. Ha sido restaurada y funciona como hotel y restaurante actualmente.

#### 3.- HACIENDA SAN JOSE.

Situada en la plaza de Santiago, ha sido ampliamente reformada. La portada renacentista que da a la plaza es de importación pues procede de otro edificio. El molinero aceitero tiene torre mixta del siglo XVII, con adiciones posteriores de principios de siglo. Tiene un magnífico jardín, separado que esta acogido también a protección.

#### 4. HACIENDA SANTA BARBARA.

Está situada en la calle Príncipe de Asturias, tiene una portada de acceso a un patio con un pozo. El caserío se encontraba arruinado, salvándose por la cesión al Ayuntamiento, y por la creación de una Escuela taller, que la está restaurando para destinarla a Conservatorio de Música o Casa de Cultura.

#### 5. PARROQUIA DE SANTIAGO EL MAYOR.

De tipología mudeja aunque reformado en el siglo XVIII y posteriormente en el XIX, tiene importantes imágenes de Ntra. Sra del Rosario y de la Expectación de los Siglos XVI y XVIII, respectivamente y una pila bautismal vidriada en verde del 1.500, con algunos ejemplares interesantes de orfebrería.

#### 6. PARROQUIA DE LA INMACULADA CONCEPCION.

Situada en la calle Real su construcción data del siglo XVIII, encontrándose en ella importantes esculturas, entre las que se encuentran la de Sta. Clara de Asis y Jesús Nazareno, con la advocación del Gran Poder, ambas del siglo XVIII.

#### 7. CONVENTO DE LAS R.R.M.M. IRLANDESAS.

Perteneció como palacio a los duques de Montpesier, que realizara importantes obras de reforma y embellecimiento. En él murió Hernán Cortés, en un pabellón restaurado recientemente. Está dedicado a Colegio y academia de enseñanza. Se sitúa en la calle Real.

#### 8. ERMITA DE LA VIRGEN DE GUIA.

Está situada en la CN-431 corresponde al periodo en que el municipio pertenecía a una alquería árabe, está compuesta por nave central y capillas laterales.

#### 9. CASERON C/ALEGRIA Nº 8.

Antigua casa del siglo XIX, reducida a edificación entre medianeras restaurada recientemente, ha albergado hasta el año 94 a las oficinas centrales de Aljarafesa.

#### 10. ANTIGUO CONVENTO EN C/ CONVENTO Nº 8 (AYUNTAMIENTO)

Destinado a residencia de monjas hasta hace poco, en que se transformó en sede del Ayuntamiento. Es de interés la primera crujía pues el resto se transformó para su nuevo uso.

11. ANTIGUA BODEGA J.PERONA EN C/ PRINCIPE DE ASTURIAS.

Conjunto de naves en estado desigual de conservación con caserío independiente, ha sido en parte restaurado y dedicado a restauración y almacenes.

12. RESIDENCIA NTRA. SRA. DEL CARMEN C/ REAL Nº 64.

Casa solariega de principios de siglo, característica singulares volumétricas. Actualmente destinado a residencia psiquiátrica, se mantiene como calificación aislada y en buen estado de conservación.

b) Edificios de protección estética.

13. VENTA DEL CHIQUITIN.

Edificios de principio de siglo destinado a Venta, que ha mantenido hasta el presente la escala arquitectónica tradicional y materiales. La protección se refiere a la nave central y porche.

14. VIVIENDA EN C/ REAL Nº 146.

Edificio con fachada singular de interés . A proteger la 1ª crujía y fachada.

15. LABORATORIO CANSINO C/ REAL Nº 104.

Vivienda unifamiliar con jardín posterior destinado a farmacia y restaurado recientemente. La protección se refiere a la 1ª crujía y fachada, torreón y patio interior.

16. VIVIENDAS EN C/ REAL Nº 107.

Vivienda unifamiliar con volumetría de interés y tratamiento de entrada. La protección se refiere al volumen externo de la casa y su cubierta.

17. FABRICA DE TORTAS A. GAVIÑO.

Conjunto de edificaciones parcialmente destinado a industria de interés por la fachada a la plaza de Santiago. La protección se refiere a la fachada y 1ª crujía a la plaza de Santiago.

18. CONVENTO NºS 10-12.

Edificio de interés por su volumen y jardines que son las zonas de protección.

19. CONVENTO Nº 4.

Antiguo cuartel de la Guardia Civil, edificación de interés por su fachada y cerrajería. Esta zona es la numeración reflejada coincide con el plano adjunto de Edificios de interés que se protege.

Art. 164 Condiciones de protección de las áreas de arbolado y jardines.

1. Se consideran de protección especial las áreas de arbolado y los jardines existentes en las parcelas grafiadas a tal efecto en el plano de "Ordenación detallada del suelo urbano".
2. No podrán efectuar modificaciones en los jardines ni tala de arbolado sin la correspondiente licencia municipal. Entre las modificaciones se incluyen tanto las obras de edificación de nueva planta, ampliación y reforma como las de instalaciones, pavimentación o cambios en las plantaciones.
3. En caso de nueva construcción de la valla de cerramiento de la parcela el Ayuntamiento podrá establecer la limitación de la parte ciego de dicho cerramiento hasta 1 metro de altura, siempre que se justifique por la conveniencia de incorporar visualmente la masa vegetal al espacio público.

Art. 165 Condiciones de protección de los yacimientos arqueológicos.

- Protección de yacimientos arqueológicos.

1. En cualquier actuación urbanística que suponga la urbanización de nuevos terrenos, la promotora de dicha actuación así con la empresa adjudicataria de las obras deberán comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, el comienzo de las obras con una antelación mínima de 15 días, a fin de que por parte de los servicios de arqueología de dicha Delegación se pueda ejercitar un control mediante la inspección directa de las obras.
2. En caso de que del control de las obras se derivase indicios racionales de existencia de yacimientos arqueológicos, los técnicos del servicio de arqueología levantarán un acta de forma inmediata paralizándose las obras de urbanización que puedan afectar a los posibles yacimientos. El acta será comunicado también de forma inmediata, al Ayuntamiento y a la dirección facultativa de las obras, debiendo ésta última incluir la citada paralización en el libro de órdenes de la dirección de obras. Los servicios de arqueología deberán a su vez elaborar un informe, en un plazo máximo de una semana a contar desde la paralización de obras, en el cual se haga constar al menos los indicios que han dado lugar a la paralización, las medidas urgentes a tomar para no dañar los posibles yacimientos, los estudios y prospecciones a realizar de forma urgente y las condiciones y plazos bajo los cuales se podrán reanudar las obras.
3. La empresa promotora de la actuación urbanística estará obligada a tomar las medidas y realizar los estudios necesarios que se prevean en el informe citado en el epígrafe anterior.
4. La confirmación de un yacimiento arqueológico de suficiente calidad como para llevar aparejada su conservación y mantenimiento conllevará la iniciación del proceso de modificación del planeamiento para imponer las medidas de calificación aprovechamiento preciso para la preservación del yacimiento.

5. Para el caso de las obras de edificaciones se procederá de la misma forma en los casos de que, por la magnitud de la actuación edificatoria, se considere por parte de los servicios técnicos municipales que pueden afectar de la misma manera que si se tratase de una nueva urbanización, debiéndose establecer la obligación de la cautela arqueológica en la misma concesión de la licencia como una condición a cumplimentar. En los demás casos el responsable de la paralización de las obras, en caso de hallazgo de indicios de yacimientos, serán los técnicos de la dirección facultativa.

#### **CAPITULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS.**

##### **Sección I.- Calificación del Suelo.**

Art. 166 El suelo urbano que no pertenece a Sistemas Generales se califica en las siguientes zonas y subzonas:

- Zonas Residenciales:

- . Unifamiliar en manzana cerrada
- . Unifamiliar abierta
- . Unifamiliar aislada
- . De conservación volumétrica
- . Colectiva cerrada
- . Colectiva abierta

- Zona de usos terciarios.

- Zonas Industriales con las siguientes subzonas:

- . Integrada en el casco urbano
- . En polígono

- Zona de servicios de infraestructuras.
- Zona de equipamientos complementarios públicos.
- Zona de equipamientos privados.
- Zona de áreas libres.
  - . Deportiva
  - . Plazas y jardines
- Zona de viario.

Art. 167      Identificación.

La identificación de cada zona viene grafiada en el plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano.

**Sección II.- Zona residencial unifamiliar en manzana cerrada.**

Art. 168      Definición.

Comprende los terrenos cuya edificación forma un perímetro continuo envolvente de toda la manzana, o bien parte de ella si se tratase de un área marginal.

Art. 169      Condiciones de la edificación.

1. Tipología.

Edificación según alineación de vial.

2. Condiciones de parcela.

Superficie mínima: 50m<sup>2</sup>

Frente mínimo :    5m

Se admite cualquier ancho de fachada siempre que se trate de parcelas catastrales existentes y se cumplan las condiciones higiénicas mínimas.

3. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad: 1,60 m. edificable/m<sup>2</sup> suelo, podrá alcanzar, 1,8 m<sup>2</sup>/m en aquellos casos, que en planta baja se ocupe en su totalidad por un uso distinto del Residencial.

- Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros. Se permite un torreón en tercera planta, con máximo del 25% de la ocupación en planta de la edificación en dos (2) plantas y sin superar los 15m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima: Será del 80% sobre el total de la parcela. Se podrá aumentar hasta el 100% en los casos en que la profundidad de la parcela, medida perpendicularmente desde cualquier alineación pública sea inferior a 6 metros. Así como en los casos especificados anteriormente.

- Retranqueos:

a) A alineación pública principal: No se permiten en planta baja los retranqueos ni patios abiertos a fachada. Salvo las excepciones relacionadas a continuación: Se podrá establecer retranqueos por medio de un Estudio de Detalle o proyecto de edificación siempre que afecte a un frente continuo completo de una manzana, respetándose por estas normas todas las ordenaciones detalladas o proyectos conjuntos actuales que contuviesen un retranqueo homogéneo del frente de edificación en las condiciones mencionadas. El retranqueo será obligatorio en aquellos solares situados en frente de manzanas que en su mayor parte presenten edificaciones retranqueadas, en cuyo caso la línea de edificación será definida por el Ayuntamiento.

En la segunda planta se aplicará el mismo criterio que para la planta baja, salvo que se permitirán terrazas abiertas a fachada siempre que no dejen al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes y los paramentos perpendiculares a la fachada tengan el mismo tratamiento que ésta.

En cuanto al torreón se retranqueará 3,00 mt. como mínimo de la línea de edificación de la planta inferior, salvo que se trate de un edificio en esquina o cuando a juicio del Ayuntamiento esté justificado por las fachadas del entorno en cuyo caso podrá situarse en la misma alineación que la planta inferior.

Los situados a fachada tendrán un ancho máximo de 1/3 de la longitud de la misma.

Los retranqueados deberá dejar como mínimo 2,50 mt. a uno de los linderos laterales.

b) A linderos laterales medianeros: No se permiten en una profundidad de 6 metros medida perpendicularmente desde la alineación pública.

c) A otros linderos: No se exigen.

4. Otras condiciones.

- Aticos: No se permiten, salvo que se prevean mediante un Estudio de Detalles o proyecto de edificación conjunto para todo un frente continuo completo de una manzana.

- Sótanos: sólo se permiten para instalaciones almacenaje o garaje aparcamiento. Se permitirán con estas condiciones sótanos mancomunados a distintas parcelas.

- Cuando el patio de la vivienda de frente a una alineación pública distinta a la correspondiente a la fachada principal se exigirá un cerramiento de 3 metros de altura con un tratamiento de materiales y acabados similar a dicha fachada principal.

Art. 170 Condiciones de uso.

1. Uso dominante: vivienda categorías 1ª y 2ª.

2. Uso complementario: Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.

3. Usos compatibles:

a) Comercial categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

b) Oficinas en todas sus categorías.

c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.

d) Industria categoría 1ª y 5ª.

Se exceptúan los almacenes al por mayor (incluidos en la categoría 5ª) que en base al RAMINP puedan ser definidos como actividades peligrosas.

e) Actividades recreativas categorías 1ª y 3ª.

f) Actividades culturales categoría 1ª.

g) Educacional categoría 2ª y 3ª.

h) Sanatorio asistencial categorías 2ª y 3ª.

i) Religioso categoría 2ª.

j) Garaje aparcamiento categorías 3ª y 6ª.

3. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

Art. 171 Condiciones estéticas compositivas.

1. Cualquier nueva edificación deberá tener en cuenta los edificios colindantes, conservando los elementos característicos como zócalos, composición de huecos, línea de cornisa, tipo de cubierta, etc., retranqueos salvo que entrasen en contradicción con el resto de lo especificado en este artículo.

2. En cuanto a consideraciones de índole general, se obligará a los siguientes materiales y composiciones, salvo que un estudio más detallado en cada calle o manzana demuestre la conveniencia de otras soluciones, a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- En cuanto a cubiertas, podrá ser inclinada o plana, en cualquier caso guardando los elementos compositivos tradicionales.

- En cuanto a fachadas, el acabado deberá ser de enfoscado con pintura blanca o colores claros. En el caso de colores fuertes y oscuros, se podrán autorizar únicamente si su uso es tradicional en el pueblo o no crean impactos visuales negativos. El ladrillo visto se permitirá en zócalos recercados y otros elementos tradicionales.

- No permiten las carpinterías en aluminio analizado en su color ni con terminaciones metálicas brillantes.

- Se permiten en porches y paramentos interiores de antejardín el alicatado con azulejo tipo sevillano.

- Los zócalos serán de cemento con pintura que evite contrastes fuertes con el resto de la fachada, se permite la piedra natural sin pulimentar.

- Los huecos de fachada adoptará la técnica compositiva de muro. Para ello, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y en estos predominará la dimensión vertical y alineados verticalmente.

### **Sección III.- Zona residencial unifamiliar abierta.**

#### **Art. 172      Definición.**

Comprende los terrenos ordenados por el Plan Parcial del Sector nº 1 del Plan General aprobado el 28-12-84.

#### **Art. 173      Condiciones de la edificación, usos y estético comparativas.**

Cumplirán lo regulado en el Plan Parcial del Sector nº 1 aprobado por la CPU el 13 de Abril de 1.989, con las siguientes modificaciones debida a convenios comprometidos por el Ayuntamiento anteriores a esta revisión:

Parcela nº 31: número máximo de viviendas dos (2).

Parcela nº 1 : Edificabilidad máxima 1,94m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La Unidad de Ejecución nº 1 de la presente Revisión tendrá la normativa regulada en el Plan Parcial como Zona Residencial Subzona 2 que se relaciona a continuación:

173-1.- Disposición de la edificación.

1.- Edificación abierta con tipología unifamiliar entre medianeras, admitiéndose las variantes de pareadas dos a dos o cuatro a cuatro con la condición de que no queden traseras vistas.

2.- Retranqueo de la línea de edificación con respecto a frente de parcela.



- a) El retranqueo será homogéneo en todo el frente de la manzana de la vía por la que tiene acceso.
- b) La edificación se retranqueará tres metros respecto a la línea interior de acera. No obstante si la edificación de todas las viviendas de una manzana a una misma calle se fuesen ejecutar de forma simultánea, este retranqueo no es obligatorio, o podría modificarse en sus dimensiones o composición a través del proyecto de edificación conjunto o simultáneo de todas las parcelas afectadas. En cualquier caso no podrán crear fachadas laterales de más de tres metros de longitud.

173-2.- Condiciones de aprovechamiento.

1.- Parcela mínima.

- a) Superficie 90 m<sup>2</sup>
- b) Frente 6 m<sup>2</sup>

2.- Altura.

- a) Número de plantas 2
- b) Metros 7 m.

3.- Aprovechamiento

- a) Edificabilidad. Según aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.
- b) Ocupación: 80%

4.- Otras condiciones.

- a) Se permite sótano y semisótano, que no computará a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos y trasteros.
- b) Una plaza de aparcamiento por vivienda, en interior de parcela y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de uso terciario.
- c) Se permite mancomunidad de aparcamiento, tanto en sótano, como al aire libre.
- d) Se permiten torreones.

173-3.- Condiciones de Uso.

1.- Uso principal: Vivienda cat. 1<sup>a</sup>.

2.- Uso complementario: Garaje aparcamiento cat. 1<sup>a</sup> en proporción 1 plaza por vivienda.

3.- Usos compatibles:

- a) Comercial categoría 4<sup>a</sup>

- b) Oficinas categoría 2ª
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª
- d) Actividades culturales categoría 1ª
- e) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 8ª.
- g) Religioso categoría 2ª.

#### **Sección IV.- Zona residencial unifamiliar aislada.**

Art. 174      Definición

Comprenden los terrenos con edificación aislada en parcela única.

Art. 175      Condiciones de edificación.

1. Tipología: Será la de edificación abierta, bien aislada o pareada.

2. Condiciones de parcela

a) Superficie mínima 300 m<sup>2</sup>

b) Frente mínimo      15 m.

3. Condiciones de volumen

a) Edificabilidad 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Altura máxima: Será de 2 plantas ó 7 metros.

c) Ocupación máxima: Será 30% sobre el total de la parcela.

d) Retranqueos: Será de 4 metros a la calle y fondo y de 2,50m. a linderos laterales a menos que se construyan edificaciones pareadas.

4. Otras condiciones: Se permiten áticos, entreplantas, pero contabilizarán a efectos de edificabilidad máxima y número de plantas.

Se permiten sótanos con destino a instalaciones, almacenaje o garaje aparcamiento.

Art. 176      Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda categoría 1ª.

2. Uso complementario: Garaje-aparcamiento categoría 1ª en proporción de 1 plaza por vivienda.

3. Usos compatibles:

- a) Comercial categoría 4ª.
- b) Oficinas categorías 2ª.
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- d) Actividades culturales categoría 1ª.
- e) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- f) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.
- g) Religioso categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

#### **Sección V.- Zona residencial de conservación volumétrica.**

Art. 177 Definición y subzonas.

Comprende los terrenos destinados a las edificaciones de la Barriada de la Inmaculada, que por su valor estético de conjunto, se considera necesario mantener en sus condiciones actuales.

Al efecto de aplicación de la presente ordenanza, se establecen las siguientes subzonas:

- 1ª. Viviendas de dos plantas en esquina que posean una pérgola.
- 2ª. Viviendas de dos plantas en alineación y con pérgola.
- 3ª. Viviendas de una planta.
- 4ª. Viviendas tipo chalet.

Art. 178 Condiciones de la edificación.

1. Tipología.

Se respetará la actual en cada una de las subzonas consideradas, de acuerdo con la definición de cada una de ellas.

2. Condiciones de parcela.

Se respetará el parcelario actual no permitiéndose la segregación ni la modificación de los lindes actuales. En este último caso en agregaciones sólo se podrá autorizar cuando no altere la tipología edificatoria o reduzca la superficie de una de ellas por debajo de los

70m<sup>2</sup>. en ningún supuesto la modificación del parcelario podrá justificar una modificación estética o constructiva apreciable desde la calle.

### 3. Condiciones de volumen.

a) Alturas. Se respetará la altura máxima actual. En los patios se permitirán la construcción de nuevos cuerpos siempre que no sobrepasen la altura del primer forjado. En caso de existencia de nuevos cuerpos edificados de dos plantas adosados a la edificación primitiva, y que creen medianeras a los patios de parcelas colindantes, en éstas se permitirá la edificación hasta un fondo máximo edificable de 12,00 m solo en las Subzonas 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, hasta la misma altura para tapar dicha medianera y siempre que no se refleje sobre el exterior.

b) Ocupación. La ocupación máxima en todas las zonas será del 80% sobre el total de la superficie de parcela neta siempre que dicho porcentaje no suponga la construcción de edificación visible desde el exterior.

c) Retranqueos. Se mantendrán en cada subzonas los retranqueos existentes.

### 4. Otras condiciones.

a) No se permiten áticos, entreplantas, sótanos y semisótanos.

b) Vuelos: No se permiten más vuelos a las alineaciones públicas que los existentes y se prohíbe el cerramiento de éstos.

c) Merenderos y pérgolas: En las subzonas 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> no se permite la modificación de estos elementos, introduciendo alteraciones constructivas, aunque sean de los mismos materiales existentes.

d) Huecos de fachada.

En las subzonas 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> no se autoriza la apertura de nuevos huecos salvo que se trate para la instalación de aparatos de climatización y siempre que cumpliendo las condiciones estéticas se integren en la composición general de la fachada, incorporándose a otros huecos existentes.

En la subzona 3<sup>a</sup> se autoriza la modificación de puerta y ventanas siempre que se respeten las dimensiones de las actuales y se respete el ritmo de separación entre ellas. También se autoriza la apertura de puertas para cocheras, permitiéndose las dimensiones propias para este fin.

## Art. 179 Condiciones de uso.

1. Uso dominante. Vivienda categoría 1<sup>a</sup>.

2. Uso complementario Garaje Aparcamiento categoría 1<sup>a</sup> en la proporción de 1 plaza por vivienda en la subzona 4<sup>a</sup>.

3. Usos compatibles.

- a) Vivienda categoría 2ª siempre que la superficie edificable total sea superior a 150m<sup>2</sup>.
- b) Comercial categorías 3ª y 4ª.
- c) Oficinas. 1ª y 2ª.
- d) Actividades recreativas categoría 3ª.
- e) Actividades culturales categoría 1ª.
- f) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- g) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.
- h) Garaje aparcamiento categoría 1ª.

Art. 180 Condiciones estético-Compositivas.

1. Fachadas:

- Se respetará la actual composición de huecos así como el ritmo de proporciones y reparaciones entre ellos.
- El acabado de materiales deberá ser enfoscado y pintura a la cal, siempre de color blando y los zócalos de ocre. Se prohíben expresamente ladrillos oscos, cara vista y otros materiales cerámicos análogos.
- Los petos de los vuelos deberán ser de cerrajería.
- No se permitirá la fijación de rótulos anuncios y reclamos, salvo que se justifique que por su emplazamiento, composición y materiales armonizan con el entorno y no suponen un impacto negativo.
- La cerrajería deberá ser forjada o de fundición y su revestimiento de color verde. Los nuevos huecos deberán prever la instalación de rejas.
- La carpintería deberá ser de madera o metálica para pintar. La pintura de acabado deberá ser de color verde. Se prohíbe expresamente el aluminio salvo el lacado en color verde.
- Porches, se permitirá únicamente el revestimiento del zócalo siempre que se utilice azulejos tipo "sevillano".

2. Jardines y vallas exteriores:

- Se prohíbe la modificación de las barandas exteriores respecto al material, modelo y dimensiones.
- Queda prohibida la tala de árboles en los jardines de parcela salvo con licencia municipal, debiendo respetarse la vegetación singular con valores estéticos.

3. Cubiertas.

- Se mantendrá la cubierta actual, obligándose en la inclinada a la teja curva tipo "árabe".

4. Nuevos cuerpos edificados:

- Cualquier nueva edificación cerrada o abierta no podrá ser vista desde los espacios públicos del entorno de la parcela.

**Sección VI.- Zona Residencial colectiva-cerrada.**

Art. 181 Definición y subzonas

Esta ordenanza se aplica a los terrenos con edificación según alineación de vial con carácter de bloque integrado en manzana cerrada.

Art. 182 Condiciones de la edificación

1. Tipología: Edificación según alineación de vial.

2. Condiciones de parcela:

a) Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>.

b) Frente mínimo: 10 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de volumen:

a) Altura máxima: 3 plantas ó 9,5 metros, salvo las areas en las que las Unidades de Ejecución la limiten a 2 plantas.

b) Ocupación máxima de la parcela: 100%.

c) Retranqueos:

- A alineación pública:

No se permite, salvo que se prevea mediante Estudio de Detalle y en las condiciones previstas en las Normas de edificación.

- A linderos laterales:

No se permiten.

- Al lindero paralelo a la alineación pública principal.

No se exige.

4. Otras condiciones:

a) Sótanos: Se permitirán al 100% de parcela edificable.

b) Entreplantas y áticos: Se permiten pero computarán a efectos de número de plantas y siempre que no dejen medianeras de edificios colindantes vistas.

Art. 183 Condiciones de uso.

1. Uso dominante: vivienda categoría 3ª.

2. Uso complementario: Garaje aparcamiento categoría 2ª en la proporción mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda ó 100m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

3. Uso compatible:

- a) Comercial categorías 3ª y 4ª.
- b) Oficinas categorías 1ª y 2ª.
- c) Alojamiento comunitario categoría 1ª.
- d) Actividades recreativas categoría 3ª.
- e) Actividades culturales categoría 1ª.
- f) Educativa categoría 2ª y 3ª.
- g) Sanitario asistencial categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no definidos en los apartados anteriores.

Art. 184 Condiciones estéticas compositivas.

En el caso de que por la ordenación detallada la edificación ya ejecutada crease una medianera vista a una parcela de otro uso que fuese permanente, ésta debe tener un acabado similar a la fachada principal.

## **Sección VII.- Zona residencial colectiva abierta.**

Art. 185 Definición.

Comprende los terrenos con edificación en bloques aislados en el interior de la parcela. Se trata de actuaciones ya ejecutadas en el interior del casco y en el Plan Parcial de la Cañada de los Negreros (Nueva Sevilla).

Art. 186 Condiciones de edificación.

1. Se respetan íntegramente las determinaciones contenidas en los proyectos de edificación que originaron dichas construcciones. En caso de renovación se exigirá un Estudio de Detalle, que limite a 3 plantas la edificación pudiéndose aumentar la ocupación con el fin de mantener la volumetría prevista siempre que esto fuese posible.

2. Se podrán realizar pequeñas obras de ampliación en planta baja siempre que no se aumente la ocupación máxima de parcela actual en más de un 10% de lo existente. Así como la adaptación de los espacios existentes en simisótano para usos complementarios a la vivienda como trasteros, con las limitaciones derivadas de las características constructivas de la edificación y almacenamiento de vehículos a motor y productos inflamables.

Art. 187 Condiciones de uso.

1. Uso dominante: vivienda categoría 3ª.
2. Uso alternativo: vivienda categorías 1ª y 2ª.
3. Usos compatibles:
  - a) Comercial categorías 3ª, 4ª y 5ª.
  - b) Oficinas categorías 1ª y 2ª.
  - c) Actividades recreativas categorías 3ª y 4ª.
  - d) Actividades culturales categoría 1ª.
  - e) Educacional categoría 2ª y 3ª.
  - f) Sanitario asistencial categoría 2ª.
  - g) Garaje aparcamiento categorías 3ª y 6ª, exclusivamente en los edificios de comerciales incluidos dentro de la zona.
  - h) Deportivo categoría 5ª.
4. usos prohibidos: Todos aquellos no especificados en los apartados anteriores

**Sección VIII.- Zona de usos terciarios.**

Art. 188 Definición y subzonas.

Corresponde a los terrenos cuya edificación se destina principalmente a usos distintos de la vivienda, industria o equipamientos públicos.

Se distinguen dos subzonas en base a su situación y tipo de uso.

1. Integrada en la trama urbana con unas características similares al entorno en la que se ubican.
2. Aislada, formada por instalaciones existentes o previstas adyacentes a las vías de comunicación.

Art. 189 Condiciones de la edificación.

1. Tipología:
  - a) Subzona 1ª Edificación según alineación de vial.
  - b) Subzona 2ª Edificación abierta permitiéndose su transformación con un Estudio de Detalle a edificación a alineación de vial siempre que el conjunto final conserve las características de la edificación aislada.



2. Condiciones de parcela:

a) Frente mínimo:

- Subzona 1ª: 4m.

- Subzona 2ª: 10m.

b) Superficie mínima:

- Subzona 1ª: 40m<sup>2</sup>

- Subzona 2ª: 100m<sup>2</sup>

3. Condiciones de volumen:

a) Edificabilidad:

- Subzona 1ª: 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Subzona 2ª: 1,50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) Altura máxima: 2 plantas u 8 metros.

c) Ocupación máxima de parcela:

- Subzona 1ª: 100%

- Subzona 2ª: 80%

d) Retranqueos:

- Subzona 1ª: No se permiten a alineación pública o linderos laterales, salvo que las edificaciones ya ejecutadas lo tengan. En este caso se respetará el existente.

- Subzona 2ª: Será 3 metros a cualquier lindero pudiéndose suprimir con un Estudio de Detalle excepto en los linderos de otros usos.

4. Otras condiciones:

a) Sótanos y semisótanos: Se permiten únicamente con destino a almacenaje, instalaciones o garajes.

b) Entreplantas y áticos: Se permiten pero computarán a efectos de la altura máxima.

Art. 190 Condiciones de uso.

1. Usos dominantes:

- Subzona 1ª:

- a) Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b) Oficinas categorías 1ª y 3ª
- c) Industrial categoría 1ª.
- d) Actividades recreativas categorías 1ª y 3ª.
- e) Actividades culturales categoría 1ª.
- f) Alojamiento comunitario 1ª y 2ª

- Subzona 2ª:

- a) Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- b) Oficinas categorías 1ª y 3ª
- c) Industrial categoría 1ª y 2ª.
- d) Actividades recreativas categorías 1ª y 3ª.
- e) Discoteca
- f) Alojamiento comunitario 1ª.

2. Usos complementarios:

- Subzona 1ª y 2ª: Garaje aparcamiento categoría 2ª en la proporción de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. Usos compatibles:

- Subzona 1ª:

- a) Vivienda categoría 4ª.
- b) Educacional categoría 2ª y 3ª.
- c) Sanitario asistencial categoría 2ª y 3ª.
- d) Garaje aparcamiento categorías 3ª.

- Subzona 2ª:

- a) Vivienda categoría 4ª.
- b) Actividades culturales categoría 1ª
- c) Garaje-aparcamiento categoría 3ª y 6ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados para cada subzona en los apartados anteriores.

Art. 191 Condiciones estético compositivas.

En la Subzona 1ª será preceptiva la adaptación de las condiciones de composición y materiales a las de las edificaciones colindantes aplicándose las normas particulares de la zona a que correspondan.

## **Sección IX.- Zona Industrial.**

### **Art. 192      Definición y Subzonas.**

Corresponde esta zona al suelo destinado a albergar actividades industriales con necesidad de suelo exclusivo para su funcionamiento.

Se distinguen dos subzonas:

1. Industria integrada en el casco urbano. Comprende aquellas instalaciones existentes integradas en la trama urbana actual, en contacto con otros usos.
2. Industria en polígono. Se refiere a los suelos destinados a este uso ubicados en la margen norte de la autopista, formando un conjunto aislado del resto de los otros usos.

### **Art. 193      Condiciones de edificación.**

1. Tipología: Será en ambas zonas, edificación según alineación de vial, si bien en la subzona 2ª se posibilita un cambio tipológico a edificación aislada mediante Estudio de Detalle. En este caso dicho planeamiento podrá alterar la ocupación y los retranqueos establecidos en esta ordenanza sin sobrepasar la edificabilidad y la altura máxima.

2. Condiciones de parcela:

a) Subzona 1ª: La parcela mínima será la ocupada actualmente por cada actividad existente. En caso de desaparición de la actividad se permitirá la subdivisión de las parcelas existentes mediante un Estudio de Detalle hasta los mínimos fijados en la subzona siguiente.

b) Subzona 2ª:

- Superficie mínima: 200m<sup>2</sup>

- Frente mínimo: 10m.

3. Condiciones de volumen:

a) Subzona 1ª: En las parcelas actualmente ocupadas, se respetarán las condiciones de volumen existentes permitiéndose un aumento de cualquiera de los parámetros en un 25% sobre lo existente siempre que no se superen los 7 metros de altura. En los terrenos incluidos en esta zona previstos como ampliación de las actividades existentes, se aplicarán los mismos parámetros máximos, no permitiéndose los retranqueos a las alineaciones públicas cuando se integren en manzanas con edificación según alineación de vial.

b) Subzona 2ª:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> edificable/m<sup>2</sup> suelo.

- Altura máxima: 2 plantas ó 9 metros. Se podrá superar dicha altura en metros cuando la actividad ubicada en planta baja así lo exija siempre que no exista la segunda planta.

- Ocupación máxima: 80%

- Retranqueos:

. A la alineación pública principal: 3 metros.

. A los linderos laterales: No se exige.

. A linderos paralelos a la alineación pública principal: No se exige.

4. Condiciones estéticas:

Todas las instalaciones con fachada a las vías de separación entre la subzona 2ª y las zonas residenciales deberán tener tratamiento de fachada adecuado al de las edificaciones del entorno.

5. Otras condiciones:

a) Entreplantas: Se permitirán, y se contabilizará a efectos de número máximo de plantas y superficie máxima edificable, salvo que no den a fachada.

b) Sótano: Sólo se permitirán para instalaciones y almacenaje ligados a la actividad principal.

c) A lo largo de los viales que separan la subzona 2ª de las áreas de viviendas, en la margen de la zona industrial, se implantará elementos vegetales (árboles o setos) que minimicen el impacto visual de la misma en la medida de lo que sea posible.

d) A lo largo del perímetro de la subzona 2ª, paralelo a la Autopista A-49, se implantará una pantalla vegetal que minimice el impacto visual sobre dicha vía y las zonas situadas en la otra margen, debiéndose tratar adecuadamente la estética de las fachadas de las edificaciones.

e) La subzona 2ª deberá contar con una red de alcantarillado, alumbrado, retirada de residuos y adecuación de viales internos de forma que la acumulación espacial de actuaciones de carácter industrial no genere un fuerte impacto negativo sobre su entorno.

Art. 194 Condiciones de uso.

1. Uso dominante:

a) Subzona 1ª: Industria categorías 1ª, 2ª y 5ª.

b) Subzona 2ª: Industria categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

Se exceptúan los almacenes al por mayor (incluidos en la categoría 5ª) que en base al RAMINP puedan ser definidos como actividades peligrosas.

2. Uso complementario:

Subzona 2ª: Garaje aparcamiento categoría 2ª .  
Se exige 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. Usos compatibles.

- a) Vivienda categoría 4ª solo en subzona 1ª.
- b) Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- c) Oficinas categorías 1ª y 3ª.
- d) Actividades recreativas categoría 3ª con un máximo de 25% de la superficie construible.
- e) Garaje aparcamiento categoría 3ª y 6ª.
- f) Discoteca solo en subzona 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

## **Sección X.- Zona de servicios de Infraestructuras.**

Art. 195 Definición.

Comprende los suelos exclusivos ocupados o necesarios para las instalaciones de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y teléfonos. Asimismo se incluye la gasolinera existente dentro de esta zona.

Art. 196 Condiciones de edificación.

1. Condiciones de volumen:

a) En el caso de edificaciones para instalaciones técnicas, como transformadores, depósitos, central telefónica automática, etc., serán las que exija la propia instalación, cumpliendo los requisitos de seguridad e higiene de cada legislación específica.

b) En el caso del uso alternativo de estación gasolinera, la edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con dos plantas ó 7 metros de altura máxima y una ocupación máxima del 60% sin contabilizar la superficie de estancia de vehículos cubiertas sin cerrar.

2. Condiciones de uso:

- a) Uso exclusivo. Infraestructuras.
- b) Uso alternativo: Garaje aparcamiento categoría 5ª.
- c) Usos compatibles: En el caso de gasolinera :
  - a) Actividades Recreativas categoría 3ª
  - b) Garaje-aparcamiento, 2ª, 3ª y 6ª
  - c) Comercial categoría 3ª.

3. Condiciones estéticas: Todos los paramentos de la edificación resultante deberán tener tratamiento de fachada similar a las edificaciones de su entorno. Cuando la cubierta de las instalaciones sea visible desde la calle o las edificaciones del entorno, ésta deberá tratarse con materiales propios de cubierta o bien con ajardinamiento aunque por requisitos de la legislación vigente no sea visitable.

### **Sección XI.- Zona de Equipamientos complementarios públicos.**

Art. 197      Definición.

Comprende los terrenos destinados a albergar los servicios públicos y sociales, cuyo ámbito de servicio es menor del municipal.

Se distinguen tres subzonas, atendiendo a la fijación concreta del servicio:

1. Escolar.
2. Comprende los restantes equipamientos públicos tales como los: Institucionales. Religiosos, Sanitarios, Mercado y Cívico-Social-Cultural.
3. Cementerio

Art. 198      Condiciones de la edificación.

1. Tipología:

- a) En subzona 1ª: Será la edificación aislada.
- b) En subzona 2ª: Será el tipo similar al de la edificación colindante. En caso de que la parcela no tenga linderos a otras zonas edificables, se podrá adoptar la tipología más de acorde con el uso asignado y de acuerdo con sus necesidades.
- c) En subzona 3ª. Será el de edificación abierta manteniendo la alineación de vial.

2. Parcela mínima: No se fija en ninguna de las tres subzonas, debiendo en cada caso concreto cumplir la legislación específica del uso a albergar.

3. Condiciones de volumen:

a) En el caso de edificación existente, se mantendrán los parámetros que dicha edificación posea. Se permitirán ampliaciones siempre que no incumplan los máximos previstos en este artículo.

b) Edificabilidad:

- En subzona 1ª: Será en cada caso la necesaria para permitir el desarrollo de los programas de edificación de la enseñanza oficial, de acuerdo con la legislación específica correspondiente.

- En subzona 2ª: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En subzona 3ª: la necesaria para el uso al que se destina.

c) Altura máxima: Será de 2 plantas u 8 metros en subzonas 1ª y 2ª. Sin embargo, en la subzona 2ª y en el caso de medianeras con otras zonas edificables, la altura se adaptará a la de dichas zonas, asegurando la continuidad compositiva de la cornisa y cubierta.

En subzona 3ª será de una planta o 4 metros, salvo que se justifique la necesidad de una instalación para uso general, de mayor altura.

d) Ocupación máxima de parcela:

- En subzona 1ª: Será la necesaria para el desarrollo del proyecto específico.

- En subzona 2ª: Podrá alcanzar el 100% de la parcela.

- En subzona 3ª: La necesaria para el uso al que se destina.

e) Retranqueos:

- Separación mínima a linderos:

. Subzona 1ª: 4 metros.

. Subzona 2ª: No se exigen salvo a linderos de otras áreas edificables que no tengan medianeras en cuyo caso será de 3 metros. A las medianeras existentes o previstas, no se permitirán retranqueos, así como en el caso de integración en una alineación de vial continua.

- Separación entre edificaciones en el interior de la parcela: Igual a la altura máxima prevista en el proyecto con un mínimo de 6 metros.

. Subzona 3ª: No se exigen manteniendo la alineación a los viales públicos.

4. Otras condiciones:

a) Sótanos y semisótanos: Se permiten únicamente con destino a almacenaje o instalaciones.

b) Entreplantas y áticos: Se permiten pero computarán a efecto de número máximo de plantas.

Art. 199 Condiciones de uso.

1. Usos dominantes:

- Subzona 1ª: Educacional categoría 1ª.

- Subzona 2ª:

a) Oficinas categoría 3ª.

b) Actividades recreativas categoría 1ª.

c) Actividades culturales categoría 1ª.

d) Educacional categorías 2ª y 3ª.

e) Sanitario asistencial categorías 2ª y 3ª.

- Subzona 3ª: Cementerio con carácter de exclusivo.

2. Usos complementarios:

- Subzona 1ª: En la proporción exigida en la normativa vigente para este tipo de uso se preveen:

a) Actividades culturales categoría 1ª.

b) Deportivo categoría 4ª.

c) Garaje aparcamiento categoría 2ª.

d) Areas Libres.

3. Usos compatibles:

- Subzona 2ª:

a) Vivienda categoría 4ª.

b) Comercial categoría 3ª.

c) Religioso categoría 2ª.

4. Usos prohibidos: Todos aquellos no definidos en los apartados anteriores.



Art. 200 Condiciones estético-Compositivas.

Las condiciones estéticas en cuanto a composición de volúmenes y huecos, y a materiales deberá ser similar a las edificaciones o zona de su entorno, adaptándose a las condiciones particulares de ésta.

En subzona 3ª serán las propias del uso.

**Sección XII.- Zona de Equipamientos privados.**

Art. 201 Definición y subzonas.

Comprende las instalaciones existentes de dominio privado y uso restringido, cuya actividad singular tiene un ámbito de servicio distinto del municipal y no constituye un equipo social necesario para Castilleja.

Se consideran dos subzonas diferentes:

1. Escolar-religioso.
2. Sanitario.

Art. 202 Condiciones de la edificación.

1. Tipología: Es la de edificación aislada con las características singulares que poseen actualmente.

2. Parcela mínima: Será la que actualmente posee cada uno de los centros incluidos en esta zona.

3. Condiciones de volumen: Las condiciones de volumen serán las que actualmente posean las edificaciones actuales salvo en la superficie construida, en la que se permite un aumento del 30% de la superficie construida actual, siempre que sea posible de acuerdo con las condiciones de protección de cada parcela. En el caso de que en desarrollo de este aumento de volumen se procediese a una ampliación, ésta no podrá superar las dos plantas ó 8 metros, y los retranqueos a otras edificaciones existentes en el interior de la parcela deberá ser igual a la altura de la nueva construcción, salvo que la existencia de medianeras permitiese su adosamiento.

Art. 203 Condiciones de uso.

1. Usos dominantes:

- En subzona 1ª:

- a) Educacional categoría 1ª.
- b) Alojamiento comunitario categoría 2ª.
- c) Religioso.

2. Uso exclusivo:

- En subzona 2ª:

- a) Sanitario categoría 1ª.

3. Usos compatibles:

- En subzona 1ª:

- a) Vivienda categoría 4ª.
- b) Actividades culturales categoría 1ª.
- c) Deportivo categoría 4ª.
- d) Garaje aparcamiento categoría 2ª.
- e) Areas Libres.
- f) Educacional categorías 2ª y 3ª.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados en los apartados anteriores.

### **Sección XIII.- Zona de Areas Libres.**

Art. 204 Definición y subzonas.

Corresponde esta zona a las áreas de esparcimiento, juegos y recreo de carácter público o privado y a las áreas preparadas para desarrollar los deportes con las instalaciones necesarias.

Las subzonas previstas que se deducen de la definición son:

- 1. Subzona 1ª: Jardines y plazas.
- 2. Subzona 2ª: Deportivo.

Art. 205 Condiciones de edificación.

1. En subzona 1ª: Únicamente se permiten pequeñas construcciones de un máximo de 10 m<sup>2</sup> edificados con destino a quiosco, puesto de venta de tabaco, cupones de ciegos, etc... La altura máxima será de 3 metros y la separación mínima entre puestos del mismo uso deberá ser de 100 metros.

2. En subzona 2<sup>o</sup>: La edificabilidad máxima será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con destino a vestuarios, duchas e instalaciones anejas. No computará el volumen preciso para la misma instalación como en el caso de graderíos. Se permitirá una vivienda de 100 m<sup>2</sup> construidos para residencia del guarda del centro con una altura máxima de una planta y separación de 3 metros a linderos de otras parcelas que no constituyan alineación pública.

Art. 206 Condiciones de uso.

1. Usos dominantes:

- En subzona 1<sup>a</sup>. Areas libres.
- En subzona 2<sup>a</sup>. Deportivo en categorías 1<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.

2. Usos compatibles:

- En subzona 1<sup>a</sup>:
  - a) Comercial categoría 5<sup>a</sup>.
  - b) Actividades recreativas categorías 2<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
  - c) Actividades culturales categoría 2<sup>a</sup>.
  - d) Deportivo categoría 5<sup>a</sup>.
  - f) Garaje aparcamiento categoría 4<sup>a</sup>.
- En subzona 2<sup>a</sup>:
  - a) Residencial en categoría 4<sup>a</sup>.
  - b) Actividades recreativas categorías 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
  - c) Garaje aparcamiento categoría 2<sup>a</sup>.
  - d) Actividades culturales categoría 1<sup>a</sup>.

3. Usos complementarios:

- En subzona 2<sup>a</sup>: Garaje aparcamiento categoría 2<sup>a</sup>, cuando el uso y dominio del centro sea privado, se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno o bien 1 plaza por cada 20 espectadores de su capacidad máxima si se preveyesse.

4. Usos prohibidos: Todos los no definidos en los apartados anteriores.

**Sección XIV.- Zona de viario.**

Art. 207 Definición.

Corresponde a los terrenos reservados a la circulación rodada y peatonal para garantizar los accesos y conexiones de los distintos usos.

Art. 208 Condiciones de uso.

Sólo se permite como uso exclusivo el de viario, y como compatible el Garaje Aparcamiento categoría 4ª.

Art. 209 Condiciones de edificación.

1. Se prohíbe en esta zona cualquier tipo de edificación.

2. Únicamente se admiten la instalación de elementos técnicos correspondientes a la urbanización, siempre que no impidan o dificulten la circulación rodada o peatonal, tales como farolas, pergolas, parasoles, semáforos, etc.

## **TITULO VI.- EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

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

Art. 210 Delimitación.

Constituye suelo urbanizable programado el grafiado con tal carácter en el plano de ordenación nº 3: Clasificación del Suelo.

Art. 211 Desarrollo del suelo urbanizable programado.

Las determinaciones establecidas por el Plan General para el suelo urbanizable programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales. En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones para sistemas locales que se establecen en el presente título.

Las normas generales de edificación serán las contempladas en el Capítulo III del Título V (Normas de Suelo Urbano).

Art. 212 Ajustes.

Las delimitaciones de los sistemas generales que se establece en los planos de ordenación tienen el carácter de mínimas y, por tanto, podrán ser aumentadas en superficie por los planes parciales. Las delimitaciones de las zonas son, complementariamente, máximas debiéndose mantener la ordenación de la edificación y espacios privados dentro de éstas.

Art. 213 Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución de las determinaciones de urbanización del planeamiento parcial se efectuará mediante los oportunos proyectos de urbanización.

2. Los Proyectos de urbanización podrán ser redactados por los particulares, en los plazos previstos por el Plan General o por los Planes parciales y en ningún caso tendrán un ámbito menor al del sector o la Unidad de Ejecución correspondiente.

3. Los Proyectos de urbanización deberán prever la ejecución de la totalidad de las infraestructuras y servicios del sector según las determinaciones del Plan parcial. Asimismo incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generen en la fase de construcción.

Se han de humectar los materiales productores de polvo durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras (ejemplo: implantación de especies vegetales). Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios (ejemplo: inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos).

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, en otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El Promotor del Proyecto de Urbanización remitirá a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

4. La distribución de cargas y beneficios derivadas del planeamiento parcial se justificará por Sectores completos, los planes parciales señalarán el sistema de ejecución que será preferentemente el de compensación. El incumplimiento de las obligaciones y plazos impuestos a los particulares por el Plan General o por el planeamiento parcial será título suficiente para proceder a la ejecución de los terrenos afectados conforme al artículo 149.3-4 de la Ley del Suelo. En cualquier caso, y previa justificación de su necesidad el Ayuntamiento podrá actuar mediante el sistema de expropiación y siempre por polígonos completos.

5. Los solares resultantes con aprovechamiento lucrativo no podrán ser edificados hasta tanto no se haya concluido la urbanización del sector o la fase correspondiente, se hayan efectuado las cesiones de sistema local al servicio de la totalidad del polígono y escriturado a nombre del Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, los solares correspondientes.

6. Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento a petición de los propietarios integrantes del sector correspondiente, podrá autorizar las obras de urbanización y edificación conjunta, siempre que se cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

1º. Otorgamiento de Escrituras Públicas previa a la concesión de la licencia de la totalidad de los terrenos de cesión para sistemas locales del aprovechamiento nombre del Ayuntamiento y libre de cargas y gravámenes.

2º. Garantizar por parte de los propietarios integrantes del sector o la entidad urbanística que los represente, la ejecución de la urbanización ante el Ayuntamiento, mediante depósito en metálico, título públicos o avales bancarios por valor del 100% del coste de urbanización según proyecto y en la parte que le afecte. Referente a la garantía del 100% del coste de la Urbanización, excepcionalmente a juicio del Ayuntamiento, y previo informe de los servicios técnicos municipales, se pueden aceptar otras garantías admitidas en derecho. El aval se irá liberando parcialmente en la medida que se justifique mediante certificaciones la ejecución de una parte de las obras. Este aval será independiente del aval del 6%, a que se refiere el art. 46.C del R.P.

3º. Compromiso de los propietarios del sector instrumentado en documento público, ante el Ayuntamiento con el siguiente contenido:

a) A informar al Ayuntamiento de las transmisiones que efectúen y a recoger en los documentos de transmisión de parcelas o edificaciones el compromiso de urbanizar que tienen los nuevos propietarios.

b) A permitir la ocupación de los terrenos para su urbanización caso de incumplimiento de los plazos previstos.

## **CAPITULO II.- RÉGIMEN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.**

### **Art. 214      Calificación.**

Se establecen las siguientes zonas, delimitadas e identificadas en el plano de "Condiciones de programación":

- Residencial intensiva.
- Residencial Extensiva.

Art. 215 Zona residencial Intensiva.

1.- DEFINICION: Incluye las areas residenciales del sector 3A (El Solis) en ejecución de acuerdo con el Plan General que se revisa así como la del Suelo Urbanizable Programado del 1<sup>er</sup> Cuatrienio sector LA ALBINA.

2. Condiciones de aprovechamiento:

- Estas condiciones se aplicarán a toda la zona calificada como residencial intensiva, incluyendo los sistemas complementarios derivados de las imposiciones legales de planeamiento, aunque éstos se hayan grafiado como zona independiente por ser de ubicación impuesta.

- Densidad: 31 viv/Ha

- Edificabilidad: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> desglosados de la siguiente manera:

. 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial

. 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, que pueden ser añadidos al dominante.

3. Condiciones de uso:

- Dominante: vivienda categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

- Complementarios:

a) Escolar categoría 1<sup>a</sup>.

b) Areas libres.

c) Deportivo.

d) Comercial.

e) Garaje aparcamiento.

f) Viario.

Compatibles:

a) Oficinas.

b) Alojamiento comunitario.

c) Industria categoría 1<sup>a</sup>.

d) Actividades recreativas.

e) Religioso.

4. Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima: 90m<sup>2</sup>

- Altura máxima : 2 plantas.

Art. 216 Zona Residencial extensiva

1. Definición: Comprende las areas de desarrollo residencial incluidas en el suelo urbanizable programado del 2<sup>o</sup> cuatrienio Sector La Valdovina.



2. Condiciones de aprovechamiento:

- Densidad: 15 Vdas/ha., incluyendo en este número las viviendas existentes, siempre que el Plan Parcial lo permita.
- Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. incluyendo la edificabilidad de las viviendas existentes siempre que el Plan Parcial lo permita.

3. Condiciones de uso:

- Usos dominantes: Residencial categoría 1<sup>a</sup>.
- Uso alternativo: Actividades recreativas.
- Usos complementarios:
  - a) Educacional categoría 1<sup>a</sup>.
  - b) Areas libres
  - c) Deportivo
  - d) Comercial
  - e) Garaje Aparcamiento
  - f) Viario

- Usos compatibles:

- a) Oficinas.
- b) Alojamiento Comunitario.
- c) Actividades recreativas.
- d) Actividades Culturales.
- e) Educacional Categorías 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.

- Usos prohibidos: Los no especificados en este apartado.

4. Condiciones de edificación:

- Tipología: Será la edificación aislada, o pareada.
- Altura máxima: 2 plantas.

- Otras condiciones: No se podrán prevén edificaciones que por su ubicación exijan talas del arbolado existente de importancia, o que por su disposición impida la incorporación de la masa vegetal al paisaje urbano.

## **CAPITULO III.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES**

### **Sección I.- Condiciones comunes.**

Art. 217      Determinación de las condiciones de aprovechamiento.

1. La determinación del número total de viviendas y de la superficie construida total en cada sector será la que resulte de aplicar los parámetros máximos establecidos para cada una de las zonas reflejadas en el plano de condiciones de programación.

2. En casos justificados por las necesidades de concentración de reservas o de reparto de beneficios y cargas del planeamiento, el Plan Parcial podrá redistribuir los aprovechamientos y reservas de las distintas áreas edificables siempre que no se sobrepasen los máximos permitidos para la totalidad de su ámbito ni se incumpla ninguna otra de las condiciones de la zona.

Art. 218 Módulos mínimos para reservas de dotaciones.

1. Los módulos mínimos de previsión de dotaciones comunitarias por el Plan Parcial a efecto del Anexo del Reglamento, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones mínimas incluidas en aquel serán los siguientes:

- Centro de E.G.B.: 15 m<sup>2</sup> suelo/viv
- Centro de Preescolar: 5 m<sup>2</sup> suelo/viv.
- Parque deportivo: 6 m<sup>2</sup> suelo /viv.
- Equipo Social: 4 m<sup>2</sup> suelo/viv.
- Equipo Comercial: 1 m<sup>2</sup> const/viv.
- Areas libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del sector excluidos los sistemas generales.
- Aparcamientos: 1 plaza/vivienda ó 100 m<sup>2</sup> edificados.

2. La superficie edificable de estas reservas no computará a efectos de edificabilidad máxima cuando se trate de zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

3. Serán de cesión obligatoria y gratuita todas las dotaciones señaladas en el artículo 46.3.a) del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Art. 219 Contenido y determinaciones de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable programado contendrán las determinaciones establecidas en el art. 83 de la Ley del Suelo así como las siguientes:

1º. Aprovechamiento urbanístico aplicables sobre parcela neta.

2º. Localización de los solares de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

3º. Delimitación y justificación de los polígonos de actuación de conformidad con el art. 117 de la Ley del Suelo, con indicación del sistema de actuación elegido para su ejecución.

4º. Reglamentación detallada referente al régimen urbanístico del suelo y a las normas de edificación, de acuerdo con el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

- 5º. Trazado y previsiones de las redes infraestructurales y de los servicios, al menos para:
- Red viaria rodad y peatonal y señalización.
  - Abastecimiento de agua potable.
  - Red de saneamiento, evacuación y depuración de aguas negras y pluviales.
  - Red de abastecimiento de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de telefonía
  - Recogida de residuos sólidos.
  - Aparcamientos.
  - Ajardinamiento y urbanización de zonas verdes.
  - Mobiliario.

6º. Resolución y previsión de todos los entronques con las redes generales existentes y/o previstas incluyendo la ampliación de aquellas cuando fuere necesario.

7º. Evaluaciones económicas pormenorizada por partidas independientes de cada uno de los apartados 5º y 6º, complementadas con las demoliciones e indemnizaciones que se deriven de la ejecución del planeamiento.

8º. Plazos a origen de la redacción de los Proyectos de urbanización, comienzo y conclusión de las obras de urbanización y dentro de los plazos establecidos en el programa de actuación del Plan General.

Todas las determinaciones anteriores se expresan mediante los documentos que integran el planeamiento parcial conforme al art.57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 220 Aprovechamiento tipo.

1. A los efectos previstos en el art. 95 de la Ley del Suelo se fija el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado para cada uno de los cuatrienios en:

- Cuatrienio 1º	0,3510
- Cuatrienio 2º	0,2140

**Sección II.- Condiciones particulares de los distintos sectores.**

Art. 221 Condiciones particulares del sector El Solis

Se mantienen las condiciones de ordenación previstas en el Plan Parcial del Sector 3A El Solís, adaptándose las condiciones de urbanización a las establecidas en el presente Plan General.

Art. 222 Condiciones particulares del sector La Albina

Las infraestructuras generales mínimas que deberán prever el Plan Parcial, reflejadas en los planes de sistemas generales e infraestructuras serán:

1. Viario y redes de infraestructuras del sistema general incluidos dentro de la delimitación del sector, así como el enlace con las restantes redes.
2. Viario sectorial de carácter local de la Higuera de la Gitana y la unión con el viario del Sistema General.
3. El acceso al sector desde la CN-431 deberá resolverse mediante calzada de servicio y enlace único existente.
4. La línea de edificación respecto de la CN-431 se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.
5. Enterramiento de las redes de media tensión en el ámbito del sector.

El aprovechamiento tipo del Sector será 0,3510 m<sup>2</sup> t,v,c./m<sup>2</sup>s.

Superficie		13,5743 Has
Zona de Uso Global		8,8243 Has
SS.GG	- Parque Urbano	3,43 Has
	- Viario	0,97 Has
	- Equipamiento Cívico Social	<u>0,35 Has</u>
	TOTAL SSGG	4,75 Has

Art. 223 Condiciones particulares del sector La Valdovina

El Plan Parcial preveerá las siguientes condiciones mínimas:

1. Viarios sectoriales de carácter local que discurren por el sector, así como la comunicación con los exteriores.
2. Infraestructuras generales incluidas dentro de la delimitación, así como las conexiones con las redes existentes.
3. Enterramiento de las redes eléctricas existentes, en el sector y en el ámbito colindante.

El aprovechamiento tipo del sector será 0,2140 m<sup>2</sup> t.v.c./m<sup>2</sup> s.

Superficie		7,5961 Has
Zona de Uso Global		5,4191 Has
SS.GG	- Parque Urbano	1,475 Has
	- Escolar	0,327 Has
	- Deportivo	<u>0,375 Has</u>
	TOTAL SSGG	2,177 Has

**TITULO VII.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

**CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.**

Art. 224      Ámbito de aplicación.

Constituyen, el ámbito de aplicación de este título, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado (SUNP) y así delimitados en el plano de Ordenación nº 3.

Art. 225 Desarrollo y Regulación. Definición Núcleo Población, condiciones objetivas para dar lugar a su formación

a) El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General para el SUNP, se efectuará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de acuerdo con las determinaciones del presente título:

Mientras no se aprueben los P.A.U los terrenos estarán acogidos al régimen del artículo 18 de la Ley del Suelo.

b) Definición núcleo de población.

A efectos del artículo 18 del TRLS y artículos 34 y 40 del Reglamento de Planeamiento se define como único núcleo de población el constituido por el suelo urbano y el suelo urbanizable programado, delimitados en el presente Plan General.

c) Condiciones objetivas para la formación de núcleo de población.

Se entiende que se dan condiciones objetivas para la formación de un núcleo de población cuando concurren una o varias de las siguientes:

- 1.- Cuando exista una construcción en un lote de terreno de menos de 2 Ha de superficie.
- 2.- Cuando dos construcciones que no forman parte de un mismo conjunto se encuentren situadas a menos de 200m una de otra, o de un núcleo de población.
- 3.- Cuando una construcción tenga cualquier infraestructura común con las del núcleo de población o con otras construcciones en esta clase de suelo.

Art. 226 Justificación necesidad o conveniencia formulación de un P.A.U.

Sólo se podrán formular Programas de Actuación Urbanística cuando se da alguna de las siguientes condiciones:

- 1º. Que se encuentren ocupadas por la edificación más del 75% de la capacidad del suelo urbanizable programado en el 2º cuatrienio.
- 2º. Que se encuentre urbanizada la totalidad del suelo urbanizable programado en el 2º cuatrienio y ocupadas más del 50% de las parcelas resultantes destinadas a vivienda.
- 3º. Que aparezca la necesidad o conveniencia de algún uso que por su intensidad, tamaño o integración con la estructura urbana general, no tenga cabida dentro del suelo urbano o urbanizable programado.

Art. 227 Contenido de los Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones, especificadas en el artículo 82.2 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio. Dicho desarrollo se referirá como mínimo a los sistemas generales previstos en la estructura general y orgánica establecida en esta Revisión, si bien el PAU podrá completarla con una estructura intermedia entre la general y la local que sea de aplicación al ámbito completo del PAU.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

c) Trazados de la redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

d) División del territorio, en sectores, para el desarrollo en etapas.

2. Además de las determinaciones definidas en el apartado anterior, los PAU podrán:

a) Establecer y admitir usos para su ámbito territorial que sin estar previstos en el Plan General no resultan incompatibles con la estructura urbanística general del territorio.

b) Aumentar las previsiones del Plan General en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos que afecten el ámbito territorial del Programa.

Art. 228 Iniciativa

El acuerdo de formulación de los P.A.U. corresponderá al ayuntamiento si bien podrá adoptarse de oficio o a instancia de parte. En ambos casos la formulación podrá realizarse directamente o bien mediante la convocatoria de concurso según se reguló en el Art. 177 y siguientes del T.R.L.S.

Art. 229 Definición Unidad Urbanística integrada

Se entiende por unidad urbanística integrada, aquellas actuaciones que solucionen en correspondencia con la estructura general prevista en el Plan General sus dotaciones de infraestructuras y equipamientos, necesarias para las demandas de la población o de las actividades a instalar en sus terrenos, y así como las adecuadas conexiones con las redes de infraestructuras existentes

## **CAPITULO II.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Sección I.- Condiciones de Planeamiento.**

Art. 230      Condiciones de delimitación.

Las características que deben reunir la delimitación de los terrenos a incluir en un Programa de Actuación Urbanística, serán:

- a) Superficialmente deberán incluir la totalidad de un de las áreas de suelo urbanizable no programado con continuidad física delimitadas por el suelo urbano, urbanizable programado y no urbanizable, salvo que haya un porcentaje de sistemas



generales superior al que se prevé o sea superior a 20 Has. En este último caso la superficie mínima de actuación será de 10 Has. Estos mínimos no serán de obligado cumplimiento en el supuesto contemplado en el apartado f) de este artículo.

b) Deberá tener un perímetro de contacto con suelo urbano o urbanizable programado, y no dejar fuera del programa terrenos colindantes de suelo urbanizable no programado cuya superficie sea menor de 7 has., salvo que se tratase de sistemas generales de no necesaria inclusión.

c) Deberá incluir un porcentaje del 35% del total de su superficie con destino a sistemas generales establecidos en la estructura general y orgánica del territorio.

d) Los terrenos deberán tener un perímetro continuo salvo que por aplicación de las condiciones de reservas de sistemas generales, éste no fuese posible, en cuyo caso los únicos terrenos discontinuos físicamente sólo podrán ser los destinados a dichos sistemas generales.

e) En el supuesto de que no se incluyese una de las áreas completas de suelo urbanizable no programado definidas en el apartado a) el perímetro deberá estar limitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres del Plan General o por elementos naturales.

f) Para el caso de ejecución del P.A.U. por el Ayuntamiento con el objetivo de realización de viviendas de promoción pública, la superficie mínima será de 2 Has. y la localización de los sistemas generales de necesaria inclusión no tendrá que ser contigua a la actuación.

g) En el sector de suelo lindero con el termino municipal de Gines, se habrá de tener en cuenta en el Programa de Actuación, la conexión viaria de la red intermunicipal. Asimismo para evitar una conurbación la zona verde local, se ubicará como franja de separación entre ambos municipios.

#### Art 231 Condiciones de urbanización.

1. Cada Programa preveerá y ejecutará los sistemas de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de telefonía. Estos sistemas comprenderá tanto las redes y centro de distribución como las acometidas generales.

2. Asimismo, incluirán la extensión de las canalizaciones de acometida, hasta conectar con la existente, siempre que éstas tengan capacidad suficiente para la máxima. También preverán su vertido a los colectores municipales.

3. Las características técnicas de estos sistemas de infraestructura deberán ser como mínimo las previstas por este Plan General para el Suelo Urbanizable Programado, adaptadas a los volúmenes y capacidades del Programa de Actuación y siempre que cumplan los niveles necesarios para el funcionamiento de la Unidad Integrada de que se trate.

4. Para el caso de que las conexiones a las redes municipales de infraestructuras, exijan el paso por terrenos no incluidos en delimitación del programa, deberá preverse el establecimiento de las correspondientes servidumbres, incluyéndose su valoración en el estudio de costes.

Art. 232 Condiciones de ordenación

1. Las actuaciones se ordenarán con el fin y en base a que se garantice las conexiones con los sistemas de infraestructuras generales y que se coordinen los equipamientos con el fin de disponerlos para su encaje con otras unidades que se desarrollen paralela o posteriormente.

2. Las tramas urbanas resultantes de la ordenación de las unidades urbanísticas deben coordinarse para que no resulte un conjunto aislado y cerrado en sí mismo sino que tenga en cuenta su entorno y las posibilidades futuras de desarrollo.

3. En el caso de que se determinen usos alternativos al plantear la ordenación de los Programas, deberán realizarse un estudio global de la unidad con los usos ya incluidos en el Programa y justificando la elección de un uso dominante y la no incompatibilidad con los usos del entorno.

Art. 233 Condiciones de ejecución

1. El ámbito mínimo para la previsión de un sector a desarrollar mediante un Plan Parcial dentro de un Programa de Actuación urbanística, será el de la Unidad Urbanística integrada.

2. Los P.A.U. dispondrán de una etapa de 4 años para la ejecución de las infraestructuras y de la edificación, y de ocho años cuando la unidad se desarrolle en más de un sector.

3. La aprobación del P.A.U. implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos de la expropiación forzosa en los terrenos previstos en la legislación urbanística vigente.

**Sección II.- Régimen general de los usos y la edificación.**

Art. 234 Usos Globales.

Dentro del suelo Urbanizable no Programado se establecen las diferentes zonas de uso globales del suelo:

- Zona Residencial Intensiva.
- Zona Residencial Extensiva.
- Zona Terciaria.

- Zona Mixta Terciario-Industrial.

Art. 235 Zona Residencial Intensiva

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Densidad máxima: 31 Vdas/Ha
- Aprovechamiento máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Tipología edificatoria a definir en planeamiento
- Uso dominante: vivienda unifamiliar
- Usos complementarios: a definir en planeamiento de desarrollo
- Uso Compatible: Oficinas, Alojamiento Comunitario, Actividades recreativas, Religioso. Industria Categoría 1<sup>a</sup>.
- Usos prohibidos: El Industrial.

Art. 236 Zona Residencial Extensiva

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Densidad máxima: 15 Vdas/Ha
- Aprovechamiento máximo: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Tipología edificatoria a definir en planeamiento
- Uso dominante: vivienda unifamiliar
- Usos complementarios: a definir en planeamiento de desarrollo.
- Uso Compatible: Oficinas, Alojamiento Comunitario, Actividades recreativas, Actividades Culturales.
- Usos prohibidos: El Industrial.

Art. 237 Zona Terciaria

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Aprovechamiento máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos Dominantes:
  - a) Comercial.
  - b) Actividades Recreativas.
  - c) Oficinas.
- Usos Compatibles:
  - a) Alojamiento Comunitario
  - b) Discotecas
  - c) Actividades Culturales
  - d) Educativo
  - e) Sanitario Asistencial

- f) Garaje aparcamiento
- g) Industrial categorías 1ª, 2ª y 5ª.

Se exceptúan los almacenes al por mayor (incluidos en la categoría 5ª) que en base al RAMINP puedan ser definidos como actividades peligrosas.

- Usos prohibidos: Todos aquellos no incluidos en los apartados anteriores.

En todo caso, el Plan Parcial definirá, dentro de los usos permitidos, aquellos usos industriales que puedan ser compatibles con los restantes usos.

Art. 238 Zona Terciaria Industrial

Los parámetros urbanísticos fundamentales son:

- Aprovechamiento máximo: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Dominantes:

- a) Comercial
- b) Actividades recreativas
- c) Oficinas
- d) Industrial categorías 1ª, 2ª, 3ª y 5ª.

Los almacenes al por mayor (incluidos en el uso industrial categoría 5ª) que en base al RAMINP puedan ser definidos como peligrosos, se situarán en la zona del "Valero" en las áreas más alejadas de las viviendas, así mismo a lo largo de los perímetros de dicha zona con las carreteras que la rodean se implantarán pantallas vegetales que minimicen el impacto visual de las instalaciones sobre los usuarios de dichas vías y las zonas situadas en las otras márgenes, junto con la adecuación estética de las fachadas de las edificaciones, y según autoricen los órganos competentes en tales carreteras.

- Usos compatibles:

- a) Discotecas
- b) Actividades culturales Educativa
- c) Educativa
- d) Sanitario Asistencial
- e) Garaje Aparcamiento.

- Usos prohibidos: Todos aquellos no incluidos en los apartados anteriores.

**TITULO VIII.- SUELO NO URBANIZABLE.**

Art. 239      Delimitación.

Será el delimitado con tal carácter en el plano de Clasificación de suelo.

Art. 240      Destino y regulación.

1. El suelo no urbanizable está afectado a la protección de viario supramunicipal.
2. Sin perjuicio de las limitaciones y previsiones derivadas de este Plan General, el uso y edificación en estos terrenos deberá además someterse a la Ley de carreteras y disposiciones concordantes.

**TITULO IX. INFORMACIÓN URBANÍSTICA E INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

**CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

Art. 241      Normas Generales de Tramitación.

1. Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas deberán estar suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

2. Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos devengarán los derechos y tasas correspondientes.

## **CAPITULO II.- LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Art. 242      Consulta de los documentos urbanísticos.

1. Los documentos en que se contienen los instrumentos del planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación son públicos, disponiendo el Ayuntamiento de un ejemplar de cada una de estas normas, debidamente diligenciados y actualizados, para consulta de los administrados.

2. La consulta deberá realizarse en los locales del Ayuntamiento y en las horas de despacho público.

Art. 243      Información escrita.

1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La obtención de esta información será obligatoria en los supuestos en que se prevea en las presentes Normas.

2. La información deberá facilitarse según lo dispuesto en la Ley 30/92 en el plazo máximo de tres meses desde que el administrado presente la solicitud de información con los documentos que en cada caso se le exijan. El cómputo del plazo quedará suspendido si fuese requerido para completar la solicitud o los documentos exigibles.

3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector de manera que no puedan producirse dudas de su situación y de las demás circunstancias que de hecho ocurran y a la misma deberán adjuntarse los documentos que, en cada caso, sean exigidos por estas Normas.

4. La información se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación sobre el previo informe técnico municipal.

Art. 244 Eficacia de la información.

1. La validez de la información facilitada está temporalmente condicionada por la vigencia de las disposiciones sobre la que se emite.

2. La información errónea no dará derecho a la obtención de facultades contrarias a Ley, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios causados por el error.

Art. 245 La Cédula urbanística.

1. Es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. El contenido de la cédula urbanística es el indicado en el art. 168,3 del Reglamento de Planeamiento.

3. A la solicitud de la cédula se acompañará un plano de situación de la finca a escala, como mínimo, 1/2.000, conteniendo la parcelación del entorno y señalando la edificación existente.

Art. 246 Certificado de servicios de infraestructura.

1. Es el certificado acreditativo de que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.



2. A la solicitud se acompañará un plano de situación a escala 1/2.000.

### **CAPITULO III.- INTERVENCION DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

#### **Sección I.- Las licencias urbanísticas.**

##### **Subsección I.- Disposiciones Generales.**

###### **Art. 247      Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo a que se refieren los artículos 242 TR de la Ley sobre Régimen de suelo y Ordenación Urbana y 1 de su Reglamento de disciplina urbanística. También estarán sometidos a dicha obligación los actos de uso del suelo que impliquen transformación de las características naturales superficiales o no del terreno, estableciéndose la siguiente relación:

- Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
- Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas y otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas.
- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial de esta Normas Subsidiarias, en todo el correspondiente Término Municipal aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 248 Competencia para la concesión de licencias.

La concesión de licencias es competencia de la Comisión de Gobierno, excepto aquellas que tengan por objeto obras menores cuya concesión corresponde al Alcalde o miembro de la Corporación en quien delegue.

Art. 249 Procedimiento.

1. Las solicitudes de licencias se tramitarán de conformidad con el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de la obligación del solicitante de aportar los documentos y cumplir los requisitos exigidos por estas Normas para cada clase de licencia.

2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

Art. 250 Resoluciones.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones del ordenamiento urbanístico y en especial, con las disposiciones reguladoras del uso y la edificación vigentes en el término.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan, de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas que regulen el uso del suelo y de la edificación.

3. Toda resolución que otorgue o deniegue licencias será motivada.

Art. 251 Caducidad de las licencias de obras.

1. Las licencias de obras que no se comiencen en el plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de la concesión o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un periodo superior al expresado, quedarán caducadas, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia del interesado. No obstante podrá prorrogarse éste plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder como máximo de un periodo igual.

Art. 252 Caducidad de las licencias de uso.

Caducarán las licencias de uso de los establecimientos que 3 meses después de su concesión no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado, y justificada la causa del retraso, fuese concedida la prórroga.

Art. 253 La concesión de licencia.

No podrán otorgarse licencias de edificación en ningún suelo sin que los mismos hayan adquirido la condición de solar conforme a lo dispuesto en el capítulos III del Título I de la Ley del Suelo, y en especial del artículo 33 de dicha Ley.

Art. 254 Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

Art. 255 Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto.
2. Los proyectos se componen de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, puede determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deben venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, queda incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, debe someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 256 Parcelación Urbanística.

1. Parcelación urbanística es toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su posterior urbanización o edificación, total o parcial.
2. No puede efectuarse ninguna parcelación urbanística en suelo apto para ser urbanizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.
3. En los suelos no urbanizables no se podrá realizar ninguna parcelación urbanística.

Art. 257 Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se componen de los siguientes documentos:
  - 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. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el 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 su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cedula urbanística de cada parcela resultante.

3. Los proyectos deberán ir redactados por técnico competente a partir de una segregación superior a tres parcelas.

Art. 258

Procedimiento de otorgamiento de licencias de parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de parcelación, compensación o normalización de fincas, y puede 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 de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por 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. Las licencias individualizadas incorporarán la pormenorización del aprovechamiento urbanístico de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 3 y 259.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios, con inclusión de los aprovechamientos urbanísticos, haciendo mención expresa de su condición de divisible, o indivisible.

En los certificados municipales de innecesariedad de licencia de parcelación se expresará, para que así conste en las escrituras de propiedad, y en el correspondiente registro, la condición de inedificabilidad de las parcelas resultantes.

Art. 259 Licencias Urbanística de obra. Clases. Contenido.

1. La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas una vez alcanzada la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

3. Las obras de urbanización no municipales que no estuviesen contenidas en un proyecto de urbanización y las de conservación y mantenimiento se tramitarán según lo dispuesto para las licencias de edificación.

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 acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar el polígono o unidad de actuación 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 garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, 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) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por tramitación de licencia e impuesto municipal sobre construcciones instalaciones y obras (Ley 39/1988), así como cualquier otra tasa por actos necesarios o accesorios a la obra.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

5. No obstante lo establecido en el apartado 4.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Art. 260 Licencias de obras de edificación.

1. Los proyectos de obras de edificación comprenden memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán de acuerdo con lo especificado en el artículo 10 , Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos deben incluir como Anexo un Programa con la duración prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución.

3. A todo proyecto de obras de edificación o instalación se acompañará una declaración del cumplimiento de los parámetros que definen la legalidad urbanística y del uso a que se destine, suscrita por el solicitante y, en su caso, por el técnico proyectista.

Art. 261 Transmisión y modificación de las licencias de obras.

1. La transmisión de licencias debe comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, debe acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requieren expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 262 Licencias para otras actividades urbanísticas.

1. Se entiende por otras actuaciones urbanísticas todos aquellos actos de uso y edificación del suelo que no estén incluidos en los artículos anteriores.

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

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles, líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.



C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

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

La realización de los actos anteriormente enumerados requiere licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, en lo que le sean de aplicación.

3. Los Proyectos Técnicos que desarrollen las actividades incluidas en esta categoría se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a lo que se disponga en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

Art. 263 Las licencias en suelo urbanizable.

1. Mientras no se apruebe el correspondiente Plan Parcial los terrenos en suelo urbanizable estarán sometidos a las limitaciones establecidas en los arts. 19 a 42 de la Ley del Suelo y 42 del Reglamento de Gestión.
2. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, no podrán concederse licencias mientras no se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización de conformidad con el Plan.
3. Tampoco podrán concederse licencias hasta que se haya procedido al reparto equitativo de las cargas y beneficios del planeamiento entre los distintos propietarios de terrenos, y efectuado las cesiones obligatorias en favor de la Administración.
4. Podrán otorgarse licencia, sin embargo, antes de que los terrenos estén urbanizados, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Parcelación, cuando se cumplan los requisitos exigidos por el art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el art. 213.6º de estas Normas.

Art. 264 Suelo urbanizable no programado.

1. El otorgamiento de licencias en terrenos incluidos en un programa de Actuación Urbanística se regirá por las mismas condiciones que en el suelo urbanizable programado.

2. Mientras no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística la tramitación y concesión de licencias se ajustará a lo establecido para el suelo no urbanizable.

Art. 265 Las licencias en suelo no urbanizable.

La concesión de licencias en suelo no urbanizable se regulará por lo establecido en el art. 15 y siguientes de la Ley del Suelo.

Subsección II.- De determinadas licencias Urbanísticas.

Art. 266 Licencias de obras y usos.

1. Obras de urbanización: para la ejecución de obras de urbanización, bien sean reformas, consolidación, reparación o de nueva ejecución.

2. Obras de ampliación: se consideran de ampliación aquellas obras que modifiquen el perímetro de la edificación existente.

3. Obras de demolición: Se podrán incluir en las obras de edificación y seguir una tramitación conjunta.

Art. 267 Obras mayores y obras menores.

A los efectos previstos en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales son obras menores las que sean de sencillez técnica y escasa entidad constructiva que no afecten a cimentación, estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones. Además se consideran obras menores las siguientes:

a) Las de nueva planta cuya superficie total sea inferior a 25 m<sup>2</sup>.

b) Las obras de reforma que no afecten ni a la estructura ni a los elementos constructivos, tales como reparación de cubierta que no afecten a más del 35% de su entramado, apertura de huecos en fachada o interiores, pequeños cambios en la distribución por movimientos de tabiques o variaciones de huecos interiores, consolidación o reparación de algún elemento constructivo, deteriorado, etc.

En ningún caso se podrá considerar de obra menor cuando afecte a la cimentación, elementos verticales portantes o vigas maestras, o cualquier modificación sustancial en el estado general de cargas a que esté sometida la edificación o el terreno.

c) Las obras de ampliación cuando no superen el 15% de la superficie edificada existente, con una limitación de 15 m<sup>2</sup>.

d) Las obras de acondicionamiento, sustitución o reparación de elementos no constructivos, o de instalaciones, tales como colocación de azulejos, adecentamiento y arreglo de fachadas, cambios o reparación de pavimentos, modificación de carpintería, reparación de las instalaciones de agua, electricidad y saneamiento, y cualquier otra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

Art. 268 Licencias de usos.

Requerirá la previa licencia municipal los cambios de uso y el establecimiento de nuevos usos que no sean los predominantes en la zona.

Art. 269 Licencias de ocupación o funcionamiento.

1. Tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas, y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencias de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

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

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

b) Licencias 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.

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

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

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación es de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no legitima, de por sí, el uso que resultase contrario al planeamiento.

Art. 270 Licencia de Instalaciones y ocupación de vía pública.

1. Se exigirá licencia municipal para la colocación de elementos y ocupación de la vía pública, tales como veladores, marquesinas, kioscos, anuncios, carteles, bancos, etc., así como andamios y vertederos.

2. Se deberá cumplir en cuanto a escombros, tierras y materiales de construcción la ordenación municipal de limpieza pública.

3. Cualquier desperfecto ocasionado en la vía pública deberá ser reparado por el solicitante de la licencia, dejando la vía en las mismas condiciones en que estaba antes de las obras.

4. Cualquier ocupación de vía pública necesitará la autorización de la Delegación de Tráfico de este Ayuntamiento.

Art. 271 Licencia de vallas.

Para cualquier obra de nueva planta o de ampliación o reforma que afecte a fachada, se solicitará la autorización oportuna y se colocará una valla de protección de dos metros de altura, sobre la alineación, de la calle, cuando la fachada se retranquee sobre dicha alineación, y a un metro de los paramentos exteriores de la fachada cuando no sea así. Si fuera necesario ocupar la acera o parte de la vía, se hará constar en la solicitud de licencia.

Es obligatorio el cerramiento de solares que no se edifiquen, con el fin de asegurar las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las mismas.

Art. 272 Usos y obras provisionales.

1. Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional amparados en el art. 136 de la Ley del Suelo, siempre que las mismas estén justificadas y que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer, a través del otorgamiento de la oportuna licencia, todos aquellos condicionamientos que estime oportunos en orden a:

a) Garantizar la demolición de las obras y desaparición de los usos en el momento en que resulte aprobado un nuevo Plan Parcial o Especial que afecte a los terrenos en cuestión o se proceda a una delimitación de polígonos o unidades de actuación en orden a su inmediata ejecución.

b) No perjudicar el derecho a terceros.

c) Garantizar que, asimismo, de resultar conforme el nuevo instrumento con los usos y obras autorizados, no van a impedir éstos la correcta ejecución de aquel en todos los aspectos.

d) Exigir que la autorización y sus condicionantes se inscriban en el Registro de la Propiedad.

Art. 273 Licencia de ocupación parcial.

Requerirá licencia municipal la ocupación parcial de edificios, cuya concesión deberá ajustarse a los siguientes requisitos:

a) No tratarse en ningún caso de viviendas sino de locales comerciales, industriales o de oficinas.

b) Certificación de la Dirección Facultativa de las obras e informe favorable de los técnicos municipales.

c) Que reúna condiciones de seguridad en base a lo anterior, y a juicio de la Comisión de Gobierno.

d) Que se haya terminado en la totalidad la edificación, la estructura, cubiertas, cerramientos e instalaciones generales que afecten al local.

e) Que la puesta en servicio de la parte de edificación no impida o afecte a la normal terminación del resto.

Art. 274 Licencia de deslinde.

1. Requerirá licencia municipal los deslindes y reajustes de los límites de parcelas en suelo urbano o urbanizable.

2. A la solicitud acompañarán los siguientes documentos: plano de situación de las parcelas originales, plano acotado de las mismas, con indicación de las parcelas, y volumen construible y planos de reajuste resultante, con indicación también de superficies y volúmenes.

Art. 275 Licencia para movimiento de tierra.

1. Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos se solicitarán acompañando planos a escala mínima de 1/500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y el arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras.
2. En todo caso será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.
3. Será indispensable acompañar la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

## **Sección II.- Del control e inspección de las obras.**

### **Subsección I.- De la determinación de las alineaciones y rasantes.**

#### **Art. 276      Determinación de alineaciones y rasantes.**

La determinación de alineaciones y rasantes deberá necesariamente preceder a la solicitud de las licencias de parcelación y de las de obra, cualquiera que sea su naturaleza y entidad, siempre que afecten a fachada a vía pública o a los muros de la fachada.

#### **Art. 277      Procedimiento para la determinación de las alineaciones y rasantes.**

1. La solicitud expresará si es a efectos de parcelación, urbanización o edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1/2.000, en la que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten perfectamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1/1.000, copia del parcelario municipal en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrá exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Presentada la documentación indicada y, después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará por el Ayuntamiento el día y la hora en que habrá de llevarse a efecto el replanteo, notificándose al solicitante para que se persona con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se llevará a efecto el replanteo, perdiendo los derechos abonados caso de incomparecencia, si así se le hubiera advertido en la notificación.

3. Las alineaciones y rasantes se determinarán por los técnicos municipales con referencia exactas. Del acto de replanteo se levantará la correspondiente acta, de la que se dará copia adverbada al solicitante.

4. El replanteo se verificará en los 20 días siguientes a su petición, salvo causa justificada que lo impida.

Art. 278 Caducidad e ineficacia de las alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual, sin haberse solicitado la licencia correspondiente, quedarán caducadas.

2. Las alineaciones determinadas en el replanteo quedarán ineficaces por cualquier modificación de las normas vigentes sobre el uso y la edificación.

Subsección II.- De las inspecciones de las obras.

Art. 279 La inspección municipal de las obras.

1. El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

2. El particular, durante la ejecución de las obras, podrá instar su inspección, así como la obtención de una copia o certificado donde se recoja el resultado de la misma.

Art. 280 Las inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección municipal correspondiente en las fases siguientes:

a) Al comienzo de las obras cuando estén efectuadas el 50%.

b) Al finalizar la obra, dentro de sus 10 últimos días.

2. En todas las obras de urbanización habrá de solicitarse previamente a la revisión e inspección municipal correspondiente en las fases siguientes:

a) Cuando esté terminado el replanteo.

b) Al concluir las instalaciones de alcantarillado, agua y luz.

Subsección III.- De otras obligaciones de los propietarios.

Art. 281 Obligación de notificar el comienzo y final de las obras.

Los propietarios o sus mandatarios están obligados a notificar al Ayuntamiento la fecha en que comenzarán las obras, así como la de su terminación.

Art. 282 Publicidad de las obras.

Los titulares de las obras están obligados a colocar en un lugar visible de las mismas un cartel con los datos siguientes: obra, número del expediente municipal de la licencia, fecha de concesión o fecha de caducidad de la misma, fecha del inicio de las obras, nombre del constructor y técnicos responsables.

Art. 283 Retirada de los elementos de construcción.

1. Terminadas o paralizadas las obras, la propiedad deberá retirar todos los elementos e instalaciones provisionales que hayan servido para la realización de las mismas, tales como vallas, grúas, materiales de construcción, así como las oficinas de obra, edificaciones de almacenaje de materiales, escombros, desechos, y cualquier otro elemento que pueda suponer un riesgo o deteriore las condiciones de salubridad y ornato.

2. Si no estuvieren retirados los elementos citados en el plazo de 15 días, contados desde la terminación de las obras o desde la caducidad de la licencia lo efectuará el Ayuntamiento a costa de la propiedad.

**Sección III.- De las órdenes de ejecución.**

Subsección I.- Disposiciones generales.

Art. 284 Del deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo previsto en el artículo 245 de la Ley del Suelo.

2. El Ayuntamiento, de oficio a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.



3. A tal fin, cuando ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administrados un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoacción del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria.

#### Subsección II.- Del estado ruinoso de las construcciones.

##### Art. 285 Los supuestos de ruina.

La declaración del estado ruinoso procederá según lo dispuesto en artículo 247 del LS en los casos siguientes:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

##### Art. 286 Procedimiento.

El procedimiento será el regulado por los artículos 17 y siguientes de la sección 2ª Capítulo II del Título I del R.D.U.

### **Sección IV.- De las infracciones y su sanción**

#### Subsección I.- Las infracciones urbanísticas

##### Art. 287 Calificación de las infracciones.

La determinación y clasificación de las infracciones urbanísticas será la establecida en la Sección 1ª, Capítulo I del Título Tercero del Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 51 y siguientes, así como en la sección I del Capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo.

##### Art. 288 Competencia y procedimiento.

La competencia para iniciación de expedientes de sanción así como su procedimiento se regularán ateniéndose a lo dispuesto en la Sección 4ª, Capítulo I del Título Tercero del R.D.U., art. 65, así como en la sección 4ª del Capítulo II del Título VII de la Ley del Suelo, art. 273 y siguientes.

Art. 289 Responsabilidad en las infracciones.

Serán responsables de las infracciones urbanísticas, las personas calificadas de responsables en la Sección 2ª, Capítulo I del Título Tercero del R.D.U., art. 57 y siguientes, así como lo que dispone la sección 2ª del Capítulo II del título VII de la Ley del Suelo, art. 274 y siguientes.

Subsección II.- De las diferentes infracciones y sus sanciones

Art. 290 Las sanciones urbanísticas.

La aplicación de sanciones a las diversas infracciones urbanísticas se efectuará de acuerdo con lo establecido por el Capítulo II del Título III del R.D.U. (Art. 66 y siguientes) en relación con la Sección III del Capítulo II del Título VII de la L.S., art. 269 y siguientes.

Subsección III.- Normativa de aplicación en expedientes sancionadores urbanísticos.

Art. 291 Aplicación de disposiciones legales en materia de infracciones y sanciones urbanísticas.

Para el cálculo de concurrencia de disposiciones legales de aplicación a los expedientes sancionadores urbanísticos, que se instruyan por el Ayuntamiento prevalecerá siempre lo dispuesto en la Ley del Suelo sobre lo determinado en el resto de la Normativa de aplicación, siempre atendiéndose a su rango normativo jerárquico.

## **TITULO X. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

### **CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### Art. 292 Definición.

Sin perjuicio de las medidas de protección que se establecen en diferentes apartados de estas Normas, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo de este Término Municipal las Normas Generales de Protección referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales y patrimonio histórico-artístico.

Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones urbanísticas formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o cultural de otro que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en la redacción o formulación del planeamiento o en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

#### Art. 293 Protección del Medio Urbano

##### a) Condiciones generales estéticas de los edificios.

De una manera general, y en especial en el casco urbano consolidado se imponen las siguientes limitaciones:

##### \* Materiales

Fachada: se prohíben los materiales vitrificados tales como azulejos, gres, etc. o los revestimientos satinados salvo en cenefas, orlas y otros elementos decorativos aislados.

Cubierta: se prohíbe la cubierta de fibrocemento, la teja de pizarra oscura y cualquier otro material no tradicional en la zona salvo expresa conformidad de los servicios técnicos municipales.

Medianera: se prohíben las medianeras vistas que no tengan el mismo tratamiento de materiales que las fachadas.

##### \* Formas

Fachada: Adaptándose al entorno edificado se obliga a la composición vertical de los huecos. Se prohíben en calles del casco los vuelos cerrados y se establece

el plano límite de vuelo a 1 metro de la medianera, si bien poder reducirse en casos excepcionales en que esté justificado a juicio de los técnicos municipales.

Cubierta: No se permitirán cubiertas inclinadas con una pendiente superior a 30E. Los elementos técnicos de instalaciones como depósitos, antenas, etc. deberán estar ocultos a la vista desde la calle.

b) Regulación de la publicidad de los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en la fachada como en la vía pública, están sujetas a licencia. Expediente que contará con un proyecto de instalación suficiente para el conocimiento de la administración de un preciso contenido.

c) Conservación de terrenos no edificados y solares.

Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

d) Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el Término Municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos, se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

\* Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

\* Mantenimiento de los revocos, pinturas o cualquier material visto de acabado de los parámetros de fachadas.

\* Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos.

\* Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén reguladas.

\* Instalaciones en la Vía Pública. Quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos permanentes en los espacios públicos: éstas, sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento lo autorice y en tales casos tendrá un carácter provisional.

\* Protección contra la emisión de ruidos. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se indican a continuación:

- Zonas sanitarias:

Entre las 8 y 22 horas	45 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	35 dBA.

- Zonas industriales y de almacenes:

Entre las 8 y 22 horas	70 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	55 dBA.

- Zonas comerciales:

Entre las 8 y 22 horas	65 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	55 dBA.

- Zonas de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas	55 dBA.
Entre las 22 y 8 horas	45 dBA.

Art. 294 Medidas de Protección del Medio Ambiente.

a) Nuevas redes viarias.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose a aquella zona en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes que fuesen necesarios establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantaciones.

Los Estudios y Proyectos correspondientes deberán tener en cuenta como mínimo lo siguiente:

- Control sobre las emisiones de gases y ruidos.
- Posible alteración de la red de drenaje natural y su corrección.
- Alejamiento del trazado a edificaciones existentes.
- Minimización de impactos negativos sobre masas arbóreas.
- Compatibilidad con los caminos y vías pecuarias existentes.
- Accesos y seguridad vial.
- Adaptación a la geomorfología de la zona.

b) Elementos publicitarios en carreteras:

Las instalaciones de elementos publicitarios a lo largo de las vías de comunicación habrán de cumplir las condiciones fijadas en las normas reguladoras del sistema viario. No se permitirá que la publicidad se pinte directamente sobre elementos naturales ni que supongan un atentado al medio rural.

c) Protección del arbolado.

En el diseño del planeamiento de desarrollo se respetarán las pequeñas agrupaciones de arbolado existente, incorporándolas a la ordenación, bien como áreas públicas o privadas.

En las áreas libres públicas se potenciará la plantación de especies vegetales autóctonas de las citadas en el apartado Vegetación Natural Potencial del estudio medio ambiental anexo a la información urbanística. Dicho criterio se aplicará con carácter obligatorio para las parcelas privadas de la zona de edificación aislada semirural.

d) Protección de vías pecuarias.

Se procederá al deslinde de las vías pecuarias de acuerdo con el proyecto de clasificación obrante en el IARA del año 1.963, admitiéndose las propuestas de anchura contenidas en dicho proyecto y prohibiendo expresamente la ocupación del suelo propuesto.

e) Actividades o Actuaciones que deberán contar con un Estudio de Impacto Ambiental.

Serán todas aquellas contenidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección Medio Físico de la Provincia de Sevilla y aquellas otras que se vayan incorporando a dicho anexo por determinación concreta de la Agencia del Medio Ambiente.

f) Protección de aguas subterráneas.

1. Regulación de fosas sépticas.

No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar. En suelo no urbanizable, tan sólo, y como excepción debidamente justificada se admitirá su uso en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal y siempre tras presentación de un estudio hidrogénico.

En caso de autorización la captación de aguas para uso doméstico deberá llevarse a cabo en zonas donde no exista la posibilidad de ser contaminadas por los afluentes de las fosas sépticas. La red de distribución general de agua para uso doméstico estará siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamientos.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1.969 del Ministerio de Obras Públicas.

2. Definición de la zona de protección del acuífero.

Dado que el acuífero del Aljarafe está declarado en peligro de sobreexplotación y que se están tramitando las medidas necesarias para la declaración definitiva de sobreexplotación, se define como zona de protección del acuífero la totalidad del término municipal sometiéndose cualquier actuación que afecte a las aguas subterráneas al informe previo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3. Vertidos no conectados a la red municipal del alcantarillado.

Si el vertido no se efectuase al colector municipal sino a alguna vaguada, arroyo o cauce públicos, deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria la oportuna concesión de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertidos de aguas residuales que ésta imponga.

No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco no aún previamente depurada.

g) Zonas de protección de cursos fluviales.

Se prohíbe la edificación en las áreas definidas como cuencas de arroyos en los planos de ordenación e identificadas como protección de cauces, así como la ejecución de cualquier instalación que pudiese alterar la red hídrica superficial.

El Ayuntamiento elaborará las Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente referidas a los siguientes aspectos:

- Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

- 1.- Inmisión.
- 2.- Emisión.
- 3.- Fuentes fijas.
- 4.- Fuentes móviles.
- 5.- Sanciones.

- Ordenanzas de uso de zonas verdes.

- 1.- Protección de los elementos vegetales.
- 2.- Protección de los animales.
- 3.- Vehículos en las zonas verdes.
- 4.- Protección del mobiliario urbano y elementos decorativos.
- 5.- Disposiciones generales sobre la venta de artículos, puestos, venta ambulante, kioscos, bares, etc.
- 6.- Protección del entorno.
- 7.- Sanciones.

- Ordenanza sobre tenencia de animales.

- Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de Residuos.

- 1.- Limpieza pública: calles, solares y edificaciones.
- 2.- Recogida de Residuos domiciliarios.
- 3.- Residuos industriales.
- 4.- Residuos hospitalarios.
- 5.- Tierras y escombros.
- 6.- Vertederos y tratamientos de residuos.
- 7.- Otros.
- 8.- Sanciones.

- Ordenanzas de Control de Aguas Residuales.

- 1.- Inmisión
- 2.- Emisión
- 3.- Tratamiento
- 4.- Fosas sépticas
- 5.- Inspección y control
- 6.- Sanciones

- Ordenanzas de Control de Ruidos y Vibraciones.

- 1.- Condiciones acústicas de edificios
- 2.- Fuentes fijas
- 3.- Fuentes móviles
- 4.- Vibraciones
- 5.- Medición y límites de nivel de ruido
- 6.- Sanciones.

- Ordenanzas sobre Condiciones Ambientales para las Edificaciones.

- 1.- Niveles de emisión de ruidos, gases, particulares, etc.

- Ordenanzas sobre Condiciones Paisajísticas y Estéticas.

- 1.- Carteles y anuncios.
- 2.- Emisiones luminosas.
- 3.- Delimitación de perímetros de emplazamientos de publicidad.
- 4.- Materiales, formas y colores en urbanizaciones y/o edificaciones.

Previa su aprobación por el pleno estas ordenanzas serán remitidas a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente de Sevilla que las informará.

Art. 295 Medidas de Protección del patrimonio histórico-artístico.

Con relación a las medidas de protección de los yacimientos arqueológicos estarán sujetos al régimen detallado en el artículo 165 de estas Normas Urbanísticas. Respecto a los edificios a los que les afecte la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía u otra legislación complementaria estarán acogidos al régimen en ellas previsto.

## DISPOSICIONES FINALES

---



Primera

Quedan derogados el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la C.P.U el 28 de Diciembre de 1.984 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en el presente Plan General, con las salvedades que se contienen en las disposiciones siguientes.

Segunda

La ordenación urbanística contenida en el Plan Parcial del Sector nº 1, aprobada definitivamente por la C.P.U. el 13 de Abril de 1.989, será supletoria en su ámbito geográfico de la contenida en la presente Revisión del Plan General.

Castilleja de la Cuesta, Junio de 1.995  
El Arquitecto Redactor

Fdo: Vicente Llanos Siso