



Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**MODIFICACIÓN PRIMERA**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

**INDICE**

1. Antecedentes. Objetivo y alcance de la Modificación. ....	1
2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. ....	1
Tipo de documento y tramitación. ....	1
3. Modificaciones a introducir en la documentación grafica. Plano Nº 4 "Calificación del Suelo. Usos y Sistemas". ....	2
4. Modificaciones a introducir en el Programa de Actuación. ....	2
5. Modificaciones a introducir en la Memoria Justificativa. ....	3
6. Modificaciones a introducir en el articulado de la Normativa Urbanística. ....	3
 ANEXOS: MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA .....	 6



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

### **1. ANTECEDENTES. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

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

En el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, y en la medida que se ha utilizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento para el control de las actuaciones urbanísticas en el Suelo Urbano, se han ido detectando algunos errores materiales, en la redacción del texto articulado de la Normativa del Plan General, y también algunas dudas sobre la interpretación del citado texto articulado, que se considera conveniente corregir o aclarar, a fin de facilitar la aplicación y el más fácil uso del documento del Plan general, tanto por los servicios técnicos municipales, como por los particulares interesados.

También se han detectado algunos errores materiales en la documentación gráfica del Plan, fundamentalmente referidos a los Planos de Zonificación y Usos del Suelo, en los que Zonificación asignada a algunas parcelas, no se ajusta exactamente a las condiciones de titularidad, dimensiones superficiales o de tipología edificatoria, que presentan las parcelas, generando problemas innecesarios de aplicación de la normativa específica que se les ha asignado, y que podrían evitarse, simplemente mediante el cambio de algunos de los subtipos de los Usos o Zonas de Ordenanza asignados por el Plan, o incluso del cambio del Uso Pormenorizado asignado, en beneficio de la más correcta aplicación del Plan General.

Todos estos cambios tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan general, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la estructura urbana, ni los sistemas generales del municipio, ni la ordenación y determinaciones del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable. Incluso no se modifica la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en lo que afecta a intervenciones de gestión o a la dotación de espacios libres o equipamientos locales, ni a los suelos de dominio público, afectando tan solo al cambio de Zonificación de algunas parcelas privadas que no tienen incidencia ninguna sobre el conjunto de las determinaciones del Plan General.

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

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo o por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo".

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio ni de la población, ni se modifican los Sistemas Generales. Tampoco se modifican los sistemas locales del suelo urbano, ni las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano.

Todos los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan general, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Primera del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la Ley 6-02, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, Aprobación Provisional por el Pleno Municipal, y remisión a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

### **3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA. PLANO Nº 4 "CALIFICACIÓN DEL SUELO, USOS Y SISTEMAS".**

#### **3.1. Zona de Montealto. Plano 4/1.6 y 4/1.7.**

Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada B por C.  
Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Adosada A por B.  
Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Adosada A por D, (nueva).

#### **3.2. Zona Estacada del Marques. Plano 4/3.5. y 4/4.5.**

Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada B y C por Unifamiliar adosada B.  
Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada A por B.  
Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada B por C.

#### **3.3. Calle del Teatro/ Calle Miguel Delibes. Plano 4/2.5.**

Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada C por Unifamiliar Adosada B.

#### **3.4. Calle Salvador Dalí. (Antiguo Colegio). Plano 4/3.5.**

Sustitución Sistema Interes Publico y Social por Ensanche Tradicional.

#### **3.5. Zona Simon Verde. Calles Herradura y Valle Colorado. Plano 4/3.7.**

Sustitución de Ordenanza Unifamiliar Aislada A por B  
Reajustar linderos parcelas privadas y Zonas peatonales Publicas.

#### **3.6. Urbanización La Señora Norte 1 y 2. Planos 4/5.4. y 3/5.4.**

Se modifica la posición del limite entre ambas unidades de ejecución, para ajustarlo a la medianera de las parcelas, de acuerdo con los limites preexistentes de las dos asociaciones de propietarios.  
Esta modificación tambien supone la rectificación grafica y superficial de las fichas correspondientes del Programa de actuación y de los cuadros correspondientes de resumen de actuaciones en suelo urbano y de aprovechamiento tipo en suelo urbano.

#### **3.7. Calles Gonzalo Torrente y Valverdillo. Plano 4/2.6.**

Sustitución de la Ordenanza Unifamiliar aislada B por C, en dos parcelas con frente a ambas calles.

#### **3.8. Calle Zurbaran. Plano 4/3.5.**

Sustitución de la Ordenanza Ensanche Tradicional por Unifamiliar Adosada tipo B , en dos parcelas con frente de esquina a esta calle.

#### **3.9. Urbanización Ribera Porzuna. Planos 3/2.6 y 4/2.6.**

Rectificación de errores en la delimitación de la Actuación Urbanística AUSU-24 Urbanización Ribera Porzuna, para incluir la parte de la parcela Nº 40 de la Urbanización, que no esta afectada por el trazado del sistema general Viario del Eje Viario Central, y sus espacios libres de protección, que por error se incluyo integramente en la delimitación del suelo urbanizable transitorio, que el PGOU define para mantener la ordenación de la Modificación Puntual de las NNSS en el sector Mairena Centro, que excluye de su ambito esta parcela. Esta corrección supone el reajuste de la clasificación del suelo, y debera subsanarse tambien en el resto de los planos de Clasificación del Suelo, Ordenación del Suelo Urbanizable y estructura urbana , escala 1/5000 del Plan General.

#### **3.10. Equipamiento Social en la Urbanización Los Alcores. Plano 4/2.7.**

Incorporación de nueva parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos Servicios de Interes Publico y Social, en la barriada los Alcores, reordenando los espacios intersticiales de viario publico existente. No existe gestión del suelo al ser titular de los suelos el Ayuntamiento de Mairena.

### **4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

#### **4.1. Fichas del Programa de Actuación correspondientes a las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano AUSU-18 La Señora Norte 1, y AUSU-20 La Señora Norte 2.**

Se modifican las fichas del Programa de ambas actuaciones urbanísticas con objeto de regularizar sus delimitaciones a los ambitos correspondientes a cada comunidad de propietarios, a fin de hacerlas coincidir con los respectivos ambitos de gestión.

Se reajustan los aprovechamientos urbanísticos y el aprovechamiento tipo de cada una de las dos unidades de ejecución de acuerdo con los nuevos limites, de manera que en el conjunto de ambas actuaciones se mantienen el mismo numero maximo de viviendas, el uso pormenorizado, y su edificabilidad neta, así como las cesiones de suelo destinado a espacios libres y equipamientos.

#### **4.2. Ficha del Programa de Actuación correspondientes a la Actuación Urbanística en Suelo Urbano AUSU-24 Urbanización Ribera Porzuna.**

Se modifica la ficha del Programa con objeto de regularizar su delimitación a la rectificación de los limites expuestos anteriormente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

**5. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**5.1.- Cuadro resumen de ordenación del Suelo Urbano en el segundo cuatrienio. (AUSU-18 y AUSU-20).**

Se modifica el cuadro de referencia para ajustar el nuevo reparto de aprovechamientos y número de viviendas de las actuaciones urbanísticas AUSU-18 La Señora Norte 1, y AUSU-20 La Señora Norte 2.

**6. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

**6.1. Artículo 10.63. Clasificación en Grados. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

Se incluye un nuevo grado Nivel D, como variante del Nivel B, con agrupación de dos viviendas, en el que se establece unas condiciones de parcela mínima con menores dimensiones que las correspondientes al Nivel B, a fin de recoger en la Normativa Urbanística, las condiciones singulares de ordenación establecidas en la Modificación Puntual de las NNSS sobre el ámbito de Montealto.

**6.2. Artículo 10.64. Condiciones de Parcela. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

Se debe modificar la redacción del artículo para aclarar la parcela mínima a los efectos de agregaciones y segregaciones de parcelas, y para incluir las condiciones del nivel D.

En todos los niveles las condiciones de parcelación se aplicaran sobre cada una de las unidades de vivienda que componen la agrupación, indistintamente de que cada unidad de vivienda se corresponda con una parcela catastral, o de que varias unidades de vivienda se agrupen sobre una única parcela catastral mediante división horizontal. En el nivel A, en los casos en que se produzcan nuevas parcelaciones o segregaciones, no se autorizaran parcelas resultantes inferiores a la que resulte de cada unidad morfológica, resolviéndose la adscripción de edificabilidad y patios privados a cada vivienda unifamiliar, mediante escritura de obra nueva y división horizontal.

Las condiciones dimensionales de cada Nivel, se aplicaran sobre la parte proindivisa que corresponda a cada una de las unidades de vivienda que componen la agrupación.

El apartado c) se modificara, ampliando sus condiciones a los tres niveles.

Se corrige el apartado e), permitiéndose agrupar en una parcela catastral mas de una agrupación de viviendas en el Nivel A, y autorizándose la agregación en una parcela de cuatro viviendas en el Nivel C.

**6.3. Artículo 10.65. Posición de la Edificación. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

Se aplicaran las determinaciones de cada nivel para cada una de las unidades de vivienda, que conformen la unidad morfológica, indistintamente de cómo sea la segregación parcelaria.

Apartado 2.

En el nivel A la edificación en cada unidad morfológica, deberá adosarse a los linderos laterales de la parcela, en el caso de que esto sean medianeros, en caso que la edificación colindante este retranquada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

En los niveles B C y D la edificación en cada unidad morfológica se debe retranquear de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros, salvo en planta baja.

**6.4. Artículo 10.66. Ocupación de Parcela. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

En el Nivel A, se debe especificar: "Ochenta por cien (80%), sobre rasante y cien por cien (100%), bajo rasante.

**6.5. Artículo 10.67. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

Se introducen las condiciones de Edificabilidad para el Nivel D.

### **6.6. Artículo 10.68. Altura de la Edificación. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

En el apartado 1 se sustituirá la palabra "semisótano" por "volumen", para que quede claro que los volúmenes con forjado de techo por encima de un metro tienen consideración de Planta Baja.

Se fusionan los apartados 2, y 3, autorizándose por encima de la altura máxima para los niveles A Y B las piezas habitables bajo cubierta, con delimitación de la altura máxima de cornisa, 7m, de cumbrera, 9,5 m y la inclinación del tejado, y la construcción de castilletes con las restricciones de ocupación máxima del 20% de la planta inferior, altura de coronación de 9,5 m, y cumplimiento del resto de determinaciones de las normas generales de edificación al respecto.

No se admiten construcciones por encima de la altura máxima en el nivel C.

En el Nivel D se permiten tres plantas y se eleva la altura de coronación a 10,50 m.

La tercera planta se proyectará bajo cubierta inclinada.

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

### **6.7. Artículo 10.69. Condiciones estéticas. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

Se anulará el apartado 2, por estar ya contemplados estos aspectos en el artículo anterior. Se redacta un nuevo apartado 2, que establezca que las obras de ampliación o reforma de edificaciones existentes, solo serán autorizables, aunque cumplan las condiciones de edificación expuestas en los artículos anteriores, si mantienen y no desvirtúan el concepto unitario de cada unidad morfológica, y cuentan con la aprobación expresa del resto de propietarios de la unidad morfológica.

El apartado 4 deberá completarse indicando que las obras de reforma de los cerramientos deberán regirse con los mismos criterios que los expuestos en el apartado 2. Se detalla la regulación de puertas de vehículos, en los cerramientos de parcelas.

### **6.8. Artículo 10.70. Reserva de la Dotación de Aparcamientos. Ordenanza Unifamiliar Adosada.**

Se exceptúan de las determinaciones de este artículo a los niveles B y C, siempre que la dotación de aparcamiento se resuelva en planta baja, o en la superficie libre de parcela, de manera individualizada para cada vivienda que compone la agrupación morfológica.

### **6.9. Artículo 10.77 Ocupación de parcela. Ordenanza unifamiliar aislada.**

Para el Nivel B, se amplía la ocupación máxima al veinticinco por ciento (25%)

### **6.10. Artículo 10.78 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento. Ordenanza unifamiliar aislada.**

Para el Nivel B, se amplía la edificabilidad neta a cero con treinta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

### **6.11. Artículo 10.80. Condiciones Complementarias para la edificación conjunta de parcelas. Ordenanza Unifamiliar Aislada.**

Para clarificar los requisitos que permitan la edificación conjunta de viviendas unifamiliares en una agrupación de parcelas, se debe modificar el apartado b) del artículo, indicando que para cada una de las parcelas que conforman la agrupación se deben cumplir de forma individualizada cada una de las condiciones que establece la ordenanza en cuanto a parcelación, posición de la edificación, ocupación de parcela, y condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

### **6.12. Artículo 5.42. Condiciones de aplicación para edificios de uso exclusivo de garaje.**

Se debe modificar el título del artículo para hacer mención expresa a la regulación de edificaciones de uso exclusivo de garaje, (estacionamiento de vehículos en parcelas), uso pormenorizado incluido dentro del Uso global Transporte y Comunicaciones. Se debe añadir en el apartado 1, "Siempre que estén expresamente autorizados en las Normas de Zona.

A tal efecto se debe incluir este uso como uso compatible, el uso de garaje en edificio exclusivo, en las Ordenanzas Nº 1 Centro Histórico, Nº 3 Ensanche en manzana, Nº 4 Bloque extensivo, Nº 5 Bloque Intensivo, Nº 8 Industrial, Nº 9 Terciario Intensivo, Nº 10 terciario extensivo, y Nº 12 Equipamiento Privado.

### **6.13. Artículo 6.30. Construcciones por encima de la altura máxima.**

Se debe añadir en el apartado c) También se autorizarán los áticos habitables con una altura máxima de 3,5 m sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores y estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

Esta circunstancia se debe autorizar en las Ordenanzas Nº 4, Bloque Extensivo, Nº 5 Bloque Intensivo, Nº 9 Terciario Intensivo, Nº 10 Terciario Extensivo, y Nº 12 Equipamiento Privado.

En el apartado b) que establece la autorización de castilletes de escaleras y ascensores por encima de la altura máxima, se debe modificar la superficie máxima definida para castilletes de 12 m<sup>2</sup> a " 20 m<sup>2</sup> para cada núcleo de escaleras, y con una ocupación inferior al 10% de la última planta, salvo que exista una regulación pormenorizada y específica en las Normas particulares de Zona.

### **6.14. Artículo 5.6. Clases de usos**

Se introducen dentro de la categoría de servicios de Interés público y social los usos Administrativo (Oficinas y Servicios) , y Comercial, (Mercado de abastos y Galerías Comerciales) .

### **6.15. Artículo 5.8. Definición y clases del Uso residencial.**

Se define con mayor claridad y concreción el uso bifamiliar.

### **6.16. Artículo 5.27. Definición y clases del Uso de Equipamiento.**

Se introducen dentro de la categoría de servicios de Interés público y social los usos Administrativo (Oficinas y Servicios) , y Comercial, (Mercado de abastos y Galerías Comerciales) .



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

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

Se establece la dimensión máxima del vuelo de los cuerpos volados cerrados o terrazas en relación con el ancho de la calle.

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

Se especifica expresamente que las construcciones por encima de la altura máxima, tienen consideración de superficie edificada por planta a los efectos del computo de aprovechamientos.

**6.19. Artículo 10.91. Cerramiento de Parcelas en Zona Industrial.**

Se introduce la posibilidad de que el cerramiento de fachada de la parcela no se materialice para facilitar la conexión de la urbanización interior de la parcela con la urbanización exterior, facilitando la relación comercial de las edificaciones con la calle pública.

**6.20. Artículo 10.87. Posición del Edificio Respecto a la Alineación Exterior en Zona Industrial.**

Se matizan las determinaciones resultantes de la línea de edificación reflejada en los planos.

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

Se corrige la redacción del articulado referente al criterio de aplicación de la altura máxima en edificaciones alineadas a vial en caso de calles con pendiente y longitudes de fachada de más de diez metros.

**6.22. Artículo 12.29. Zona Occidental. Suelo No Urbanizable Común.**

Se incorpora como uso compatible en esta clase de suelo el uso de equipamiento público con carácter de sistema de interés público y social.

**6.23. Artículo 11.12. Obligaciones y cargas de los propietarios. Suelo Urbanizable**

Se incorpora como obligación de los titulares de suelo urbanizable la incorporación a los sectores de Sistemas de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos.

**6.24. Artículo 11.19. Conformidad de las Compañías Suministradoras. Suelo Urbanizable**

Se incorpora como obligación de los titulares de suelo urbanizable la incorporación a los sectores de Sistemas de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, y la necesidad de la supervisión de los mismos por las empresas que gestionen el servicio.

**6.25. Artículo 11.22. Proyectos de Urbanización. Suelo Urbanizable**

Se incorpora como obligación de los titulares de suelo urbanizable la incorporación a los sectores de Sistemas de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, que deben formar parte del contenido de los Proyectos de Urbanización.

**6.26. Artículo 11.28. Condiciones de edificación. Suelo Urbanizable**

Se incorpora como obligación de los titulares de suelo urbanizable la incorporación a los sectores de Sistemas de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, en las edificaciones de nueva planta.

**6. 27. Artículo 9.13. Obras en Edificaciones Fuera de Ordenación**

Se modifica la redacción del artículo a fin de detallar y matizar los tipos de obras autorizables en las situaciones de fuera de ordenación.

**6.28. Artículo 10.15. Condiciones Estéticas de las Fachadas. (Ordenanza Residencial Centro Histórico)**

Se modifica la redacción del artículo a fin de detallar y matizar los tipos de revestimientos autorizables en zócalos y plantas bajas.

**6.29. Artículo 10.20. Posición de la Edificación. (Ordenanza Residencial Ensanche Tradicional)**

Se modifica la redacción del artículo a fin de detallar y matizar los casos singulares de posición de la línea de fachada respecto a la alineación exterior.

**6.30. Artículo 5.44. Reservas de aparcamientos por usos. Título 5 Normas Generales de Usos.**

Se modifica la redacción del artículo a fin de concretar y definir con mayor concreción los criterios de establecimiento de reservas de aparcamiento en función de los usos.

Se amplía la excepcionalidad de aplicación de las reservas, por motivo de la forma o tamaño de la parcela a todos los usos. Se define con mayor concreción el criterio de aplicación de la reserva de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c, de manera que el número de plazas se consolida con números enteros de plazas, sin considerar los decimales.

Se modifica el punto cuatro del artículo aplicado a obras de reforma o ampliación, que resulta de difícil cumplimiento cuando son se interviene en las plantas baja o sotano.

Mairena del Aljarafe , Julio de 2005

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero



Ayuntamiento de  
Mairena del Aljarafe

Modificación puntual / 6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

### **Artículo 10.63. Clasificación en Grados**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen cuatro niveles: A, B, C, y D que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación de Suelo Zonas y Sistemas.

2. Para cada uno de los niveles la Unidad Morfológica que caracteriza la agrupación de viviendas será:

- Nivel A: la unidad morfológica la constituye la hilera.
- Nivel B: la unidad morfológica la constituye la agrupación de 2 viviendas.
- Nivel C: la unidad morfológica la constituye la agrupación de 4 viviendas.
- Nivel D: la unidad morfológica la constituye la agrupación de 2 viviendas.

### **Artículo 10.64. Condiciones de Parcela**

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones. En todos los niveles las condiciones de parcelación se aplicaran sobre cada una de las unidades de vivienda que componen la agrupación, indistintamente de que cada unidad de vivienda se corresponda con una parcela catastral, o de que varias unidades de vivienda se agrupen sobre una única parcela catastral mediante división horizontal. En el nivel A, en los casos en que se produzcan nuevas parcelaciones o segregaciones, no se autorizaran parcelas resultantes inferiores a la que resulte de cada unidad morfológica, resolviéndose la adscripción de edificabilidad y patios privados a cada vivienda unifamiliar, mediante escritura de obra nueva y división horizontal.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los niveles las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal:

- Nivel A: seis (6) metros.
- Nivel B: diez (10) metros.
- Nivel C: catorce (14) metros.
- Nivel D: siete con cincuenta (7,50) metros.

b) Superficie mínima de parcela:

- Nivel A: noventa (90) metros cuadrados.
- Nivel B: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Nivel C: doscientos veinticinco (225) metros cuadrados.
- Nivel D: ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

c) En todos los niveles no se autorizaran reparcelaciones, segregaciones o agregaciones, que no contemplen el conjunto de la Unidad Morfológica con la autorización expresa de los propietarios afectados.

d) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

e) Las agregaciones de parcelas no podrán sobrepasar las siguientes superficies o número de parcelas:

- Nivel A: no se limita
- Niveles B y D: dos parcelas y quinientos (500) metros cuadrados
- Nivel C: cuatro parcelas y novecientos (900) metros cuadrados

### **Artículo 10.65. Posición de la Edificación**

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

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

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

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

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

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

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

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

· Niveles A, B, y D: un mínimo de tres (3) metros.

4.- Con carácter excepcional, y con autorización expresa de los colindantes, suscrito ante fedatario público, se podrán autorizar edificaciones adosadas a los linderos laterales o traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura de una planta y tres metros.

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

### **Artículo 10.66. Ocupación de la Parcela**

En todas y cada una de las parcelas que componen la misma unidad morfológica, no podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

· Nivel A: Ochenta por cien (80%), sobre rasante, y cien por cien (100%), bajo rasante.

· Nivel B: Setenta por cien (70%).

· Nivel C: Sesenta por ciento (60%).

· Nivel D: Setenta por cien (70%).

### **Artículo 10.67. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Nivel A: Uno con cinco (1,5) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Niveles B, y D: Uno con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Nivel C: Un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, y los semisótanos en un 50%.

### **Artículo 10.68. Altura de la Edificación**

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

2.- Sobre la última planta permitida en los Niveles A y B, se autorizaran castilletes con una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie construida en la última planta, siempre que la altura de coronación no supere los nueve cincuenta (9,50) metros, y piezas habitables bajo cubierta, considerando que la altura de cornisa máxima se establece en siete (7) metros, y que la altura máxima de cumbrera será de nueve con cincuenta (9,50) metros, de acuerdo con las normas generales de edificación al respecto.

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

### **Artículo 10.69. Condiciones de Estética**

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

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

3.- Los proyectos de nueva planta, de ampliación o reforma deberán incorporar documentación gráfica justificativa de la composición de volúmenes y fachadas del conjunto de la unidad morfológica. La alteración de estas condiciones o de la definición de la unidad morfológica deberá realizarse mediante Estudio de Detalle.

4.- Será obligatorio vallar las parcelas. Los cerramientos de fachada podrán ser opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos metros y medio de altura. Las puertas de acceso de vehículos al interior de la parcela, podrán elevarse hasta un máximo de 2,50 m. Los cerramientos de linderos podrán ser opacos hasta dos metros y medio de altura. La autorización de obras de reforma sobre los cerramientos deberá regirse con los mismos criterios expuestos en el apartado 2.

### **Artículo 10.70. Reserva de la Dotación de Aparcamientos.**

Para el Nivel A, la dotación de aparcamiento establecida en las Normas Generales se resolverá en sótano y de manera conjunta para cada conjunto morfológico. En el caso de edificaciones existentes, se eximirá de esta determinación, manteniéndose en cualquier caso la reserva mínima de una plaza por cada vivienda, en el interior de la parcela.

Para los niveles B, C, y D, la dotación de aparcamiento podrá resolverse tanto en sotano como en planta baja o en la superficie libre de parcela, tanto de manera individualizada para cada vivienda, como en el conjunto de la agrupación morfológica, si esta coincidiera con la parcela catastral.

### **Artículo 10.76. Posición de la Edificación.**

La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior de los distintos linderos será para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cinco (5) metros al lindero frontal y tres (3) al resto de los linderos.

Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel D: Tres (3) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

Con carácter excepcional, y con autorización expresa de los colindantes, suscrito ante fedatario público, se podrán autorizar edificaciones adosadas a los linderos laterales o traseros, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura de una planta y tres metros.

### **Artículo 10.77. Ocupación de la Parcela**

No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie la parcela edificable los siguientes coeficiente de ocupación para cada uno de los niveles considerados

Nivel A: Quince por ciento (15%).

Nivel B: Veinticinco por ciento (25%).

Nivel C: Treinta y cinco por ciento (35%).

Nivel D: Cuarenta y cinco por ciento (45%).

### **Artículo 10.78. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

1.- El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en los términos siguientes para cada uno de los niveles considerados:

Nivel A: Cero con veinte metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel B: Cero con treinta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

Nivel C: Cero con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

Nivel D: Cerro con sesenta metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

2.- En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante con independencia de su destino.

### **Artículo 10.80. Condiciones Complementarias para la Edificación Conjunta de Parcelas**

1.- Se admite edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades parcelarias de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la de la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un máximo de seis (6) viviendas.

b) Para cada una de las parcelas que conforman la agrupación, se deben cumplir de forma individualizada, cada una de las condiciones de la Normativa referentes a: parcelación, posición de la edificación, edificabilidad y ocupación de suelo. Los totales que resulten de conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación. Las edificaciones deberán separarse entre sí una distancia equivalente a una vez su altura.

c) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

### **Artículo 5.42. Condiciones de aplicación para edificios de uso exclusivo de garaje.**

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevé su régimen de explotación, y solo en las siguientes Zonas: Nº 1 Centro Histórico, Nº 3 Ensanche en manzana, Nº 4 Bloque extensivo, Nº 5 Bloque Intensivo, Nº 8 Industrial, Nº 9 Terciario Intensivo, Nº 10 terciario extensivo, y Nº 12 Equipamiento Privado.

2. La autorización municipal estará condicionada al un estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

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

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura de cumbrera en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Los espacios interiores bajo cubierta si expresamente lo autorizan las Normas de zona podrán ser habitables, si cumplen las condiciones de altura libre de piso del uso pormenorizado que corresponda, en un 50% de su superficie, salvo en viviendas unifamiliares, en las que el porcentaje se reduce al 25%, computando a efectos del computo del aprovechamiento, la superficie que tenga una altura libre superior a dos (2,00) metros.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobre pasar

una altura de cuatro (4,00) metros sobre la altura de la cornisa, con una superficie construida máxima de treinta (30) metros cuadrados, para cada núcleo de escalera, y con una ocupación inferior al 10% de la planta, y nunca en la crujía con frente a la calle y como mínimo a cuatro (4) metros de la alineación de fachada. Estas normas podrán ser sustituidas si existe una regulación pormenorizada y específica en las Normas Particulares de Zona

c) También se autorizaran los áticos habitables con una altura máxima de cuatro (4,0) metros sobre la altura de cornisa, siempre y cuando su plano de fachada este retranqueado como mínimo tres metros (3m), respecto al plano de fachada del resto de plantas inferiores y estén expresamente autorizados por las Normas de Zona. En este caso los remates de escaleras ascensores y otros servicios técnicos, no podrán sobrepasar en ningún punto la altura máxima del ático.

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

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

f) Los paneles de captación de energía solar.

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

### **Artículo 5.6. Clases de usos**

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

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

1.1. Residencial.

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

1.2. Industrial.

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

1.3. Terciario.

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

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

2.1. Equipamiento comunitario.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

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

c) Otros Servicios urbanos.

d) Deportivos.

2.2. Parques y jardines.

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

2.3. Transportes y comunicaciones:

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

2.4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

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

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas.

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

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

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

a) Vivienda en edificación unifamiliar.

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

b) Vivienda bifamiliar.

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

c) Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

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

d) Alojamiento Colectivo

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

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

a) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

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

b) Vivienda libre.

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

### **Artículo 5.27. Definición y clases**

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

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo.

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

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

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

a.1) En edificios educativos, exclusivos.

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

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

b.1) En edificios educativos exclusivos.

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

c) Las academias de baile, danza o similares.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

c.1) En edificios educativos exclusivos.

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

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

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

#### a) Socio-Cultural.

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

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

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

#### b) Uso de asistencia sanitaria.

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

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

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

#### c) Asistencial

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

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

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

#### d) Religioso.

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

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

#### e) Administrativo

Mediante los que se cubren los servicios de administración de y servicios generales del Ayuntamiento o de otras administraciones (ayuntamiento, oficinas municipales, delegaciones administrativas de la Junta de Andalucía o de o de otros entes administrativos públicos, oficinas de las empresas de servicios públicos, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

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

#### f) Comercial

Mediante los que se cubren los servicios de suministro y abastecimiento alimentario y de otros productos de consumo, en los que la administración tiene la obligación de complementar la oferta de comercio privado (mercado de abastos, mercados mayoristas, galerías comerciales, o similares).

Estas actividades solo podrán desarrollarse:

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

#### g) Otros servicios urbanos.

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

#### h) Cementerios.

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

### 2.3. Deportivo

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

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

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

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



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) El vuelo sobre la calle o espacio público, de los cuerpos salientes o terrazas no sobrepasará la dimensión máxima de un quinceavo del ancho de la sección de la calle, con un máximo de un (1) metro, y solo se autorizará en calles de anchura mayor a diez (10) metros.

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

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 6.44 aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre

que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

3.- Se incluirán los cuerpos volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el punto 3 del artículo 6.34, y las construcciones techadas por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 6.30.

4.- Los sótanos son superficies edificadas bajo rasante, que no computarán a los efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima asignada a cada parcela.

5.- Las plantas en semisótano computarán a efectos del cumplimiento de la Superficie Edificable máxima en un 50%.

### **Artículo 10.91. Cerramiento de Parcelas.**

a) Cerramiento de fachada o fachadas:

El cerramiento de fachada de la parcela podrá dejarse abierto dando continuidad a la urbanización interior de la parcela con la urbanización exterior, o materializarse con un vallado indistintamente. En el segundo caso el cerramiento reunirá las siguientes características constructivas:

Muro de bloque de hormigón 40 x20x20 tipo Lebrija color albero de 0,80 m. de alto.

Albardilla de iguales características al bloque.

Rejilla electrosoldada con cuadrícula de 12 x 12 cm. de pletinas verticales de 25 x4mm. y redondo horizontal. Deparador liso de 8mm. de diámetro, pintado en color verde claro y altura de 1,20 m.

b) Cerramiento lateral y trasero de parcelas:

En cualquier caso se materializará el cerramiento lateral y trasero de parcelas cuando no existan edificaciones adosadas con las siguientes características constructivas:

Muro de bloque 40x40x20 cara vista color albero de 0,60 m de alto.

Albardilla de iguales características al bloque.

Malla de acero simple torsión, con rigidizadores de tubo de acero de diámetro 40 mm. separado aproximadamente 2,50 m.

Se exigirá de manera precisa el uso y mantenimiento de un seto vivo de cerramiento, de al menos 1,5 m. de altura, en todo el perímetro de fachada o fachadas de la parcela no utilizado por la dimensión del ancho de los accesos, de tal modo que habrán de retranquearse las mochetas de los mismos para los casos que pretendiesen abrir dichos accesos hacia el interior, y hasta los 180 grados.

Toda la jardinería prevista en la parte anterior de la edificación, entre ella y la línea o líneas de fachada deberá hacerse con borde alcorcado que se eleve del suelo vegetal un mínimo de 10 cm. con la intención de que las aguas o el viento no ensucien los espacios exteriores comunes.

### **Artículo 10.87. Posición del Edificio Respecto a la Alineación Exterior**

1.- Las edificaciones no sobrepasarán la línea de edificación reflejada en el Plano de ordenación "Calificación del Suelo. Zonas y Sistemas"

La ocupación de la parcela para el suelo industrial perteneciente al Nivel B será como máximo del 65 %. En el nivel A la ocupación máxima será la que delimite la línea de edificación.

2.- El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

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

#### a) Edificios con alineación obligatoria:

1.- En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera de diez (10) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá la altura máxima en el punto mas bajo del edificio, respecto a la rasante de la calle, debiéndose escalonarse la edificación de manera que la altura de cornisa en cualquier punto de la línea de fachada no sea superior a la altura máxima mas ciento cincuenta (150) centímetros.

2.- Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chafalán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en los puntos anteriores. Se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o en su defecto un máximo de diez (10) metros.

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

#### B) Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros, por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, o en su defecto de la rasante modificada, que se genere enlazando las rasantes de los nuevos viarios que se proyecten en su caso.

### **Artículo 12.29. Zona Occidental**

1. Constituyen los suelos agrícolas ocupados mayoritariamente por olivares. Responde al paisaje tradicional de la comarca del Aljarafe y por su emplazamiento pueden jugar un papel complementario a los incluidos dentro de la zona del Río Pudio en la limitación de los procesos de conurbación.

La parcela deberá quedar destinada al uso agrícola, en los términos indicados por el artículo 12.6 y 12.8 para cualquier tipo de uso permitido que se desarrolle en este suelo, así como cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

#### 2. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos competentes en materia de agricultura.
- Instalaciones industriales ligadas a la primera transformación y almacenaje de productos agrarios.
- Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria, o equipamientos públicos de interés público y social, que deban implantarse en el medio rural.
- La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.

e) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

f) Construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

#### 3. Parcelación y condiciones de edificación, para cualquier instalación y construcción:

a) Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación definitiva del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 10.000 m<sup>2</sup>. A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola.

b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 2%

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

d) Asimismo, el proyecto deberá incorporar la correspondiente Evaluación o Informe de Impacto Ambiental, según los casos.

e) Las actuaciones de equipamiento público debido a sus específicas circunstancias de implantación y titularidad, y a su finalidad y destino de interés público, podrán ser eximidas del cumplimiento de las normas de parcelación y condiciones de edificación, expuestas anteriormente, de manera justificada en función de las necesidades específicas del proyecto correspondiente.

### **Artículo 11.12. Obligaciones y cargas de los propietarios**

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total de los viales urbanizados, parques y jardines públicos ajardinados, zonas deportivas y de recreo y expansión urbanizadas, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, que debe servir para compensar la cesión al Ayuntamiento de los suelos de Sistemas Generales incluidos en el Área de Reparto que se adscriban al Sector. Cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso, las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en el título octavo de estas normas.

- El diez por ciento 10% del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable de cada cuatrienio.

b) Ejecutar la urbanización de los viarios locales, de los espacios libres y jardines, y de las instalaciones deportivas locales, en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, e incorporar la Red General de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, como integrante de la infraestructura básica de urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial y o terciario, a ejecutar dentro de las obras de urbanización correspondiente a los Planes Parciales.

c) Costear y financiar la construcción de los Sistemas Generales Viario, de equipamiento, de espacios libres públicos y de infraestructuras urbanas en la cuantía que se establece en el Estudio Económico Financiero del PGOU. Estas cantidades se abonarán por los propietarios a favor del Ayuntamiento o de las Compañías de Servicios, en el proceso de tramitación de los instrumentos de ejecución del planeamiento parcial, (Proyectos de Compensación o Reparcelación), en el tiempo y forma que establezca el Ayuntamiento o en su defecto de acuerdo con los siguientes plazos



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

1. Aval por la cantidad total del 100 % de los costes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
2. 50 % de los costes a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.
3. 50 % de los costes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan y, en todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11.17 del presente título.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

### **Artículo 11.19. Conformidad de las compañías suministradoras y de los organismos competentes**

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos, que deberán ejecutarse por los propietarios del suelo. Las compañías suministradoras, con la previa aprobación del Ayuntamiento, deberán ejecutar las infraestructuras de carácter general de su competencia, que sirven a varios sectores, y establecer un canon de conexión a abonar por los propietarios de suelo urbanizable, que sirva para costear dichas obras de infraestructura. Previo acuerdo con las Compañías de Servicio y con el Ayuntamiento, se podrán integrar estas obras en el conjunto de las obras de urbanización del sector y ser ejecutadas por los particulares, deduciéndose el coste de las mismas de las cuantías correspondientes a S.G. de Infraestructuras definidas en el Estudio Económico Financiero.

La documentación del Plan Parcial correspondiente a los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial o terciario, en los se debe incorporar la instalación del Sistema de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, deberá incorporar el pronunciamiento favorable y la conformidad de la Oficina Técnica de la empresa que gestione el Servicio de Recogida con respecto a las características de las redes y trazado previsto en dicho Plan.

También se deberán aportar los informes correspondientes de las administraciones públicas con competencias, sectoriales, en carreteras, patrimonio, y cauces públicos y que correspondan.

En los suelos urbanizables lindantes con carreteras con competencia de la Junta de Andalucía o la Diputación Provincial, se proyectarán las urbanizaciones con calzada de servicio y enlace único. La Línea de Edificación se ajustará a lo establecido por el Reglamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, en función de la categoría de la carretera. El Proyecto de Urbanización deberá acompañar proyecto de acceso suscrito por Técnico competente para su autorización previa por la Delegación de O.P.

No podrán concederse licencias de edificación y en todo caso de ocupación y de actividades hasta que no este ejecutada la conexión de sus aguas residuales a una EDAR en funcionamiento.

### **Artículo 11.22. Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el título octavo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas. Habrá de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
  - b) Pavimentación de viario.
  - c) Red de riego e hidrantes.
  - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de agua.
  - f) Red de distribución de energía eléctrica.
  - g) Red de distribución de gas.
  - h) Canalizaciones de telecomunicación.
  - i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
  - j) Alumbrado público.
  - k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas viales.
  - l) Red general de recogida neumática de residuos sólidos urbanos.
4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### **Artículo 11.28. Condiciones de la Edificación**

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título sexto.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación, con la asignación de usos pormenorizados y tipologías más coherentes, con la asignación de usos globales e intensidades, y el resto de determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

2.1.- Uso Global Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (53 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 10% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.2.- Uso Global Residencial Mixto (Media Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (42 viv/ha). El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 8% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.3.- Uso Global Residencial Unifamiliar (Baja Densidad): Aprovechamiento Urbanístico 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (32 viv/ha). Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda plurifamiliar. No se limita ni se establecen mínimos a los usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.4.- Uso Global Productivo Industrial: Aprovechamiento Urbanístico 0,55 m<sup>3</sup>c/m<sup>2</sup>s. El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías edificatorias aptas tanto para usos industriales como para usos terciarios, o combinación de ambos.





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

2.5.- Uso Global Productivo Terciario: Aprovechamiento Urbanístico 0,75 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

El desarrollo de usos pormenorizados establecerá tipologías edificatorias aptas específicamente para el uso Terciario Comercial, con especial atención a la dotación de reservas de aparcamiento en las parcelas privadas, y a los accesos a los mismos.

3. La altura máxima de la edificación no sobrepasarán los siguientes parámetros en función de los distintos Usos e Intensidades globales, salvo excepción expresa en la ficha del Programa de Actuación en cada Sector:

Residencial Unifamiliar (Baja Densidad):	4 plantas y 12 m.
Residencial Mixto (Media Densidad):	6 plantas y 20 m.
Residencial Plurifamiliar (Alta Densidad):	6 plantas y 20 m.
Productivo Industrial:	3 plantas y 12 m.
Productivo Terciario:	6 plantas y 20 m.

4. Los terrenos destinados a soportar actuaciones urbanísticas, deberán someterse a estudios minuciosos de viabilidad geotécnica para dichas actuaciones. Dichos estudios se realizarán antes de los correspondientes instrumentos de desarrollo, quedando a la ordenación de los distintos suelos supeditada a su resultado.

5. En los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial, todos los edificios de nueva construcción, deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de las instalaciones del Sistema de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, así como sus respectivos puntos de vertido. Tanto los espacios anteriormente mencionados como las instalaciones, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y la que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia. Previamente a la ejecución de la instalación, se deberá someter a la supervisión de la Oficina Técnica de la empresa que gestione el servicio de recogida.

### Artículo 9.13. Obras en Edificaciones Fuera de Ordenación

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de alineación, (incluidas en el epígrafe a del artículo 4.6. de las presentes Normas), sólo se admitirán obras de restauración, conservación, mantenimiento o reparación. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 del artículo 137 del TRLS. (Obras de acondicionamiento o mejora, si no estuviera prevista la expropiación o demolición en el plazo de 15 años). Serán autorizables las obras de reforma, acondicionamiento o mejora, ampliación, o nueva planta, siempre que se demuela previa o simultáneamente, la parte de la edificación fuera de alineación.

3. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de uso, (incluidas en el epígrafe b del artículo 4.6. de las presentes Normas), no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente y en aplicación del artículo 137 del TRLS, obras de restauración, conservación mantenimiento o reparación, acondicionamiento o mejora, y reforma, cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se solicite la licencia.

4. Sobre las edificaciones en situación de fuera de ordenación por motivos de incumplimiento de las condiciones generales o particulares de la edificación, (incluidas en el epígrafe c, del artículo 4.6. de las presentes Normas), se autorizarán genéricamente todas las obras de restauración, conservación mantenimiento o reparación, y las de acondicionamiento y mejora.

En los casos de incumplimiento por exceso de aprovechamiento; no se autorizará ninguna obra de reforma o ampliación, salvo las que subsanen el exceso de aprovechamiento y el resto de incumplimientos de las normas generales o particulares de edificación.

En los casos de incumplimiento por excesos en las alturas máximas o mínimas, en unidades métricas o en número de plantas, solo se autorizarán las obras de reforma o ampliación en las plantas no afectadas por el incumplimiento de altura, y que cumplan el resto de condiciones de edificación. En las plantas afectadas por el incumplimiento de alturas, solo se autorizarán las obras de reforma o ampliación que subsanen este incumplimiento.

En los casos de incumplimiento por exceso de ocupación de parcela, se admitirán obras de reforma y o ampliación que no impliquen un mayor aumento de la ocupación, y que cumplan el resto de condiciones de edificación.

En los casos de incumplimiento de las condiciones de posición de la edificación, o de incumplimiento de dimensiones mínimas de patios, se admitirán obras de reforma y o ampliación, siempre que en el ámbito de la zona objeto de la reforma o ampliación, se subsanen los incumplimientos normativos correspondientes, y se respeten el resto de condiciones de la edificación.

En los casos de incumplimiento de las condiciones de compatibilidad de uso o de la dotación de aparcamiento, se autorizarán las obras de reforma o ampliación, que no afecten al local o locales donde se produce el incumplimiento de uso, y que cumplan el resto de condiciones de edificación.

En el resto de los casos en que se produzca incumplimiento de alguna de las condiciones generales de edificación, serán autorizables todas las obras de reforma, ampliación, siempre que en el ámbito de la zona afectada por la obra se subsanen los incumplimientos normativos correspondientes.

### Artículo 10.15. Condiciones Estéticas de las Fachadas

1.- Los proyectos técnicos de edificación deberán incorporar el diseño de la planta baja, cualquiera que sea el destino de ésta.

2.- Los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, se separarán de los linderos medianeros una distancia mínima de cincuenta centímetros. Asimismo, la separación mínima entre dos huecos será de cuarenta centímetros.

3.- Los elementos volados, en su caso, serán exclusivamente del tipo balcón o mirador y se atenderán a las siguientes condiciones:

a) El saliente máximo será de treinta y cinco centímetros, en calles de hasta nueve (9) metros y de cuarenta y cinco centímetros en calles de mayor anchura.

b) No podrán cerrarse frontal ni lateralmente, siendo autorizables, exclusivamente, los elementos de protección constituidos por barandilla y barrotes.

c) Cada balcón se ajustará a un único hueco, quedando expresamente prohibido la solución de balcón corrido o con inclusión de más de un hueco.

d) El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros.

4.- Los elementos salientes de planta baja se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Los zócalos podrán sobresalir hasta diez centímetros de la alineación de fachada.

b) Las rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir hasta quince centímetros de la alineación de fachada.



## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA – MODIFICACIÓN PRIMERA

5.- No se autorizarán revestimientos aplacados en fachada, salvo en zócalos, o plantas bajas, en los que se autorizarán aplacados de piedra natural, ladrillo cara vista, o similar.

### **Artículo 10.20. Posición de la Edificación**

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

2.- La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre un frente de manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros o el que, en su caso, se establezca en el plano de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se aplicará el primer criterio, considerando superficies de las que resulten números enteros de plazas despreciando los decimales. (150 m<sup>2</sup>c = 1,5 plazas = una plaza).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PRIMERA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	Superficie Total	Aprovechamiento Residencial	Aprovechamiento Industrial	Número de viviendas	Espacio Libre	Docente	Deportivo	SIPS
Calle Teruel	AUSU-4	7.230 m <sup>2</sup>	6.481 m <sup>2</sup>	-	64	747 m <sup>2</sup>		-	1.522 m <sup>2</sup>
Carretera de Palomares 4	AUSU-17	35.526 m <sup>2</sup>	7.784 m <sup>2</sup>	-	30	-		-	-
Urbanización La Mampela	AUSU-19	193.387 m <sup>2</sup>	34.794 m <sup>2</sup>	-	86	3.719 m <sup>2</sup>		-	1.000 m <sup>2</sup>
Urbanización La Señora Norte 1	AUSU-18	103.089 m <sup>2</sup>	18.718 m <sup>2</sup>		46	1.000 m <sup>2</sup>			1.000 m <sup>2</sup>
Urbanización La Señora Norte 2	AUSU-20	64.371 m <sup>2</sup>	11.870 m <sup>2</sup>	-	30	1.519 m <sup>2</sup>		-	
Urbanización La Señora Sur	AUSU-21	78.976 m <sup>2</sup>	14.091 m <sup>2</sup>	-	35	-		-	-
Finca Peralta	AUSU-27	155.082 m <sup>2</sup>	-	124.066 m <sup>2</sup>	-	6.735 m <sup>2</sup>		-	6.735 m <sup>2</sup>
TOTALES SEGUNDO CUATRIENIO		637.661 m <sup>2</sup>	93.738 m <sup>2</sup>	124.066 m <sup>2</sup>	291	13.720 m <sup>2</sup>			10.527 m <sup>2</sup>
TOTALES AUSU		937.819 m <sup>2</sup>	314.348 m <sup>2</sup>	130.072 m <sup>2</sup>	1.855	40.686 m <sup>2</sup>		1.039 m <sup>2</sup>	11.378 m <sup>2</sup>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PRIMERA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 15	AUSU-15	14.661	ASGEL-9	3.487	18.148	2.903 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	2.903	0,16
SU Nº 16	AUSU-16	14.829	ASGEL-9	3.587	18.416	3.188 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	3.188	0,173
SU Nº 17	AUSU-17	35.526	ASGEL-10	4.707	40.233	7.784 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais B	1	7.784	0,193
SU Nº 18	AUSU-18	103.089			103.089	18.718 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	18.718	0,181
SU Nº 19	AUSU-19	193.387			193.387	34.794 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	34.794	0,18
SU Nº 20	AUSU-20	64.371			64.371	11.870 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	11.870	0,184
SU Nº 21	AUSU-21	78.976			78.976	14.091 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais A	1	14.091	0,178
SU Nº 22	AUSU-22	12.530	ASGV-5 ASGV-13	1.404 1.596	15.530	10.476 m <sup>2</sup> Terciario Extensivo Bloque Extensivo A	1	10.476	0,674
SU Nº 23	AUSU-23	13.793	ASGE-2	4.000	17.793	8.011 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais C Unifamiliar Ados B Terciario Intensivo C	1	8.011	0,450
SU Nº 24	AUSU-24	49.076			49.076	28.630 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ais C	1	28.630	0,583
SU Nº 25	AUSU-25	27.369			27.369	11.660 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados B Unifam Aislada C	1	11.660	0,426
SU Nº 26	AUSU-26	4.824			4.824	3.466 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados B	1	3.466	0,72
SU Nº 27	AUSU-27	155.082	ASE-6 ASV-3	6.122 4.000	165.204	124.066 m <sup>2</sup> Product Industrial A	1	124.066	0,751
SU Nº 28	AUSU-28	3.966			3.966	2.205 m <sup>2</sup> Unifamiliar Ados A	1	2.205	0,56



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA MODIFICACIÓN PRIMERA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. TIPO
SU Nº 15	AUSU-15	14.661	ASGEL-9	3.487	18.148	2.903 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	2.903	0,16
SU Nº 16	AUSU-16	14.829	ASGEL-9	3.587	18.416	3.188 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	3.188	0,173
SU Nº 17	AUSU-17	35.526	ASGEL-10	4.707	40.233	7.784 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais B	1	7.784	0,193
SU Nº 18	AUSU-18	103.089			103.089	18.718 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	18.718	0,181
SU Nº 19	AUSU-19	193.387			193.387	34.794 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	34.794	0,18
SU Nº 20	AUSU-20	64.371			64.371	11.870 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	11.870	0,184
SU Nº 21	AUSU-21	78.976			78.976	14.091 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais A	1	14.091	0,178
SU Nº 22	AUSU-22	12.530	ASGV-5 ASGV-13	1.404 1.596	15.530	10.476 m <sup>2</sup> c Terciario Extensivo Bloque Extensivo A	1	10.476	0,674
SU Nº 23	AUSU-23	13.793	ASGE-2	4.000	17.793	8.011 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais C Unifamiliar Ados B Terciario Intensivo C	1	8.011	0,450
SU Nº 24	AUSU-24	49.076			49.076	28.630 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ais C	1	28.630	0,583
SU Nº 25	AUSU-25	27.369			27.369	11.660 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados B Unifam Aislada C	1	11.660	0,426
SU Nº 26	AUSU-26	4.824			4.824	3.466 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados B	1	3.466	0,72
SU Nº 27	AUSU-27	155.082	ASE-6 ASV-3	6.122 4.000	165.204	124.066 m <sup>2</sup> c Product Industrial A	1	124.066	0,751
SU Nº 28	AUSU-28	3.966			3.966	2.205 m <sup>2</sup> c Unifamiliar Ados A	1	2.205	0,56

Cada Actuación Urbanística en Suelo Urbano, constituye un Área de Reparto independiente.

<b>URBANIZACIÓN LA SEÑORA NORTE 1</b>	<b>AUSU-18</b>
---------------------------------------	----------------

<b>CLASIFICACION SUELO:</b> URBANO <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> P.E.R.I.	<b>PLANO:</b> 5-4
---	-------------------

**OBJETIVOS:**  
 Completar el desarrollo urbano de parcelaciones urbanísticas en medio rural, garantizando la ejecución de la urbanización y las infraestructuras urbanas, así como sus conexiones a los Sistemas Generales correspondientes.

**CARACTERISTICAS DE ORDENACION:**

Superficie Bruta:	103.089 m <sup>2</sup>	Uso:	Aprovechamiento
Cesiones Viario	7.500 m <sup>2</sup>	Unifamiliar aislada tipo A	18.718 m <sup>2</sup> c
Espacio Libre	2.000 m <sup>2</sup>		
Ap. Total:		0,181 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	

El PERI definirá los viarios interiores necesarios para evitar el acceso directo de parcelas desde la carretera de Almensilla. Se restringirán a un máximo de 2 los accesos a la urbanización de la carretera. La Densidad máxima será 5 viv/ ha. La parcela mínima se establece en 2.000 m<sup>2</sup>. La sección mínima de viario local interior se establece en 6 m de calzada y 1,5 m de acerado en ambos lados. El número máximo de viviendas será de 46.

**PROGRAMACIÓN:** SEGUNDO CUATRIENIO

**GESTIÓN:**

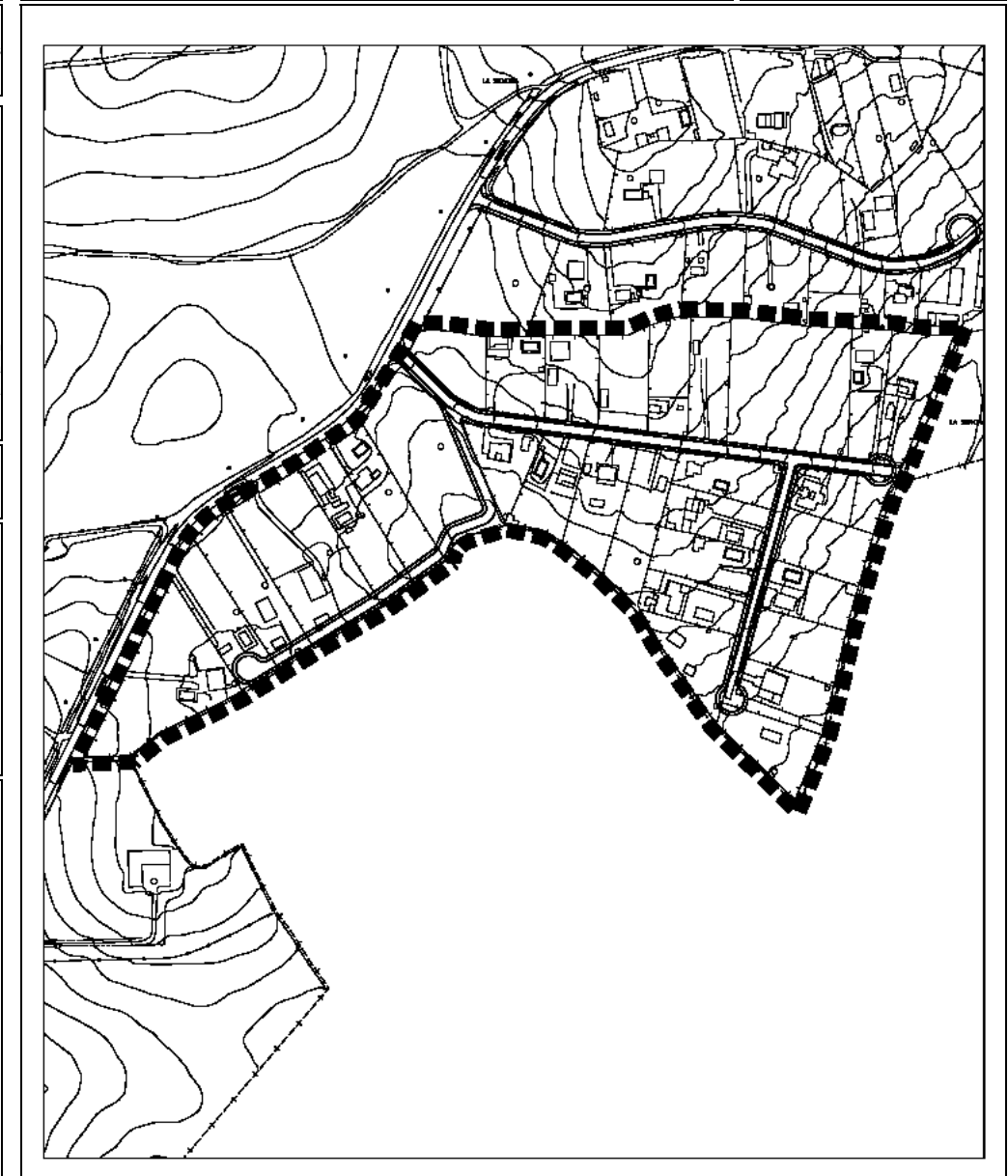
Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Area de Reparto:	SU Nº 18	Ap. de la U.E.:	18.718 UA
Ap. Tipo:	0,181 UA /m <sup>2</sup>	Ap. Tipo:	18.718 UA
Cesiones:	Viario, Espacios libres		
Instrumentos:	Proyecto de urbanización, proyecto de compensación		

**CARGAS:**

Valor edificaciones existentes:		
Urbanización:	7.500 m <sup>2</sup> x 57 € x 1,1 + 1.000 m <sup>2</sup> 50,10 € x 1,1 =	525.360 €
Gestión:	4.515.941 € x 5% =	225.797 €
<b>Total:</b>		<b>751.157 €</b>
<b>FINANCIACIÓN:</b>		
Privada		
Valor del Aprovechamiento Total:	18.718 m <sup>2</sup> x 339,57 € =	<b>6.356.071 €</b>
Valor inicial del Suelo Bruto:	54,37 € / m <sup>2</sup>	

<b>URBANIZACIÓN LA SEÑORA NORTE 1</b>	<b>AUSU-18</b>
---------------------------------------	----------------

<b>CLASIFICACION SUELO:</b> URBANO <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> P.E.R.I.	<b>PLANO:</b> 5-4
---	-------------------



<b>URBANIZACIÓN LA SEÑORA NORTE 2</b>	<b>AUSU-20</b>
---------------------------------------	----------------

<b>CLASIFICACION SUELO:</b> URBANO <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> P.E.R.I.	<b>PLANO:</b> 5-4
---	-------------------

**OBJETIVOS:**  
 Completar el desarrollo urbano de parcelaciones urbanísticas en medio rural, garantizando la ejecución de la urbanización y las infraestructuras urbanas, así como sus conexiones a los Sistemas Generales correspondientes.

**CARACTERISTICAS DE ORDENACION:**

Superficie Bruta:	64.371 m <sup>2</sup>	Uso:	Aprovechamiento
Cesiones Viario	3.500 m <sup>2</sup>	Unifamiliar aislada A	11.870 m <sup>2</sup> c
Espacio Libre y dotaciones	1.519 m <sup>2</sup>		
		Ap. Total:	0,184 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

El PERI definirá los viarios interiores necesarios para evitar el acceso directo de parcelas desde la carretera de Almensilla. Se restringirán a un máximo de 2 los accesos a la urbanización de la carretera. la Densidad máxima será 5 viv/ ha. La parcela mínima se establece en 2.000 m<sup>2</sup>. La sección mínima de viario local interior se establece en 6 m de calzada y 1,5 m de acerado en ambos lados. Se destinarán 1.000 m<sup>2</sup> a Escuela Infantil que se ubicará en continuidad a la AUSU-18. El número máximo de viviendas será de 30.

**PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO**

**GESTIÓN:**

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Area de Reparto:	SU Nº 20	Ap. de la U.E.:	11.870 UA
Ap. Tipo:	0,184 UA /m <sup>2</sup>	Ap. Tipo:	11.870 UA
Cesiones:	Viario, Espacios libres, Equipamiento		
Instrumentos:	Proyecto de urbanización, proyecto de compensación		

**CARGAS:**

Valor edificaciones existentes:		
Urbanización:	3.500 m <sup>2</sup> x 57 € x 1,1 + 2.519 m <sup>2</sup> 50,10 € x 1,1 =	358.272 €
Gestión:	5.870.826 € x 5% =	293.541 €
<b>Total:</b>		<b>651.813 €</b>
<b>FINANCIACIÓN:</b>		
Privada		
Valor del Aprovechamiento Total:	11.870 m <sup>2</sup> x 339,57 € =	<b>4.030.696 €</b>
Valor inicial del Suelo Bruto:	52,49 € / m <sup>2</sup>	

<b>URBANIZACIÓN LA SEÑORA NORTE 2</b>	<b>AUSU-20</b>
---------------------------------------	----------------

<b>CLASIFICACION SUELO:</b> URBANO <b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> P.E.R.I.	<b>PLANO:</b> 5-4
---	-------------------

