

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DOS HERMANAS

## NORMAS URBANÍSTICAS TOMO I

Excmo. Ayuntamiento de Dos Hermanas  
Ordenación del Territorio  
Sección de Planeamiento y Gestión

**\* TEXTO CONSOLIDADO: Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.**



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DOS HERMANAS**  
**Documento III / NORMAS URBANÍSTICAS (Tomo 1)**

(Adapt.) **ÍNDICE**

<b>TÍTULO 0. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>15</b>
Artículo 0.1.1.- Objeto y fundamento de la redacción del Plan General .....	15
Artículo 0.1.2.- Vigencia del Plan General.....	15
Artículo 0.1.3.- Documentación del Plan General y su contenido.....	15
Artículo 0.1.4.- Interpretación del Plan General.....	20
Artículo 0.1.5.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	21
<b>CAPÍTULO 2º ORDENANZAS .....</b>	<b>22</b>
Artículo 0.2.1.- Ordenanzas especiales.....	22
Artículo 0.2.2.- Ordenanzas especiales de procedimiento y de contenido mínimo de documentos ....	22
<b>CAPÍTULO 3º INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....</b>	<b>22</b>
Artículo 0.3.1.- Delimitación de áreas de reparto.....	22
Artículo 0.3.2.- Delimitación de unidades de ejecución.....	22
Artículo 0.3.3.- Sistemas de actuación .....	23
<b>CAPÍTULO 4º INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>23</b>
Artículo 0.4.1.- Clases de proyectos.....	23
Artículo 0.4.2.- Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos.....	23
<b>SECCIÓN 2ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>24</b>
Artículo 0.4.3.- Definición y características generales .....	24
Artículo 0.4.4.- Urbanización y edificación simultánea .....	24
<b>SECCIÓN 3ª. PROYECTOS DE OBRAS DE AFIANZAMIENTO DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>25</b>
Artículo 0.4.5.- Definición .....	25
<b>SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....</b>	<b>25</b>
Artículo 0.4.6.- Definición .....	25
Artículo 0.4.7.- Tipos de obras de edificación.....	25
<b>SECCIÓN 5ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>25</b>
Artículo 0.4.8.- Definición y clases.....	25
Artículo 0.4.9.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas .....	26
<b>SECCIÓN 6ª. PROYECTOS DE INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES.....</b>	<b>26</b>
Artículo 0.4.10.- Definición .....	26
<b>CAPÍTULO 5º LICENCIAS URBANÍSTICAS .....</b>	<b>27</b>
Artículo 0.5.1.- Actuaciones sujetas a licencia .....	27
Artículo 0.5.2.- Procedimiento y régimen jurídico de las licencias .....	27
<b>CAPÍTULO 6º DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....</b>	<b>27</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DEBERES DE USO .....</b>	<b>27</b>
Artículo 0.6.1.- Destino de los terrenos y construcciones .....	27
Artículo 0.6.2.- Determinación del uso de los terrenos y construcciones.....	27
Artículo 0.6.3.- El régimen de los usos .....	27
<b>SECCIÓN 2ª. DEBERES DE CONSERVACIÓN.....</b>	<b>28</b>
Artículo 0.6.4.- El deber de conservación .....	28
Artículo 0.6.5.- Contenido del deber de conservación .....	28
Artículo 0.6.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad .....	28
Artículo 0.6.7.- Destino provisional de solares .....	30

CAPÍTULO 7º INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES O SOBREVENIDAS .....	30
<i>SECCIÓN 1ª. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN</i> .....	30
Artículo 0.7.1.- Edificios fuera de ordenación .....	30
Artículo 0.7.2.- Clases de situaciones de fuera de ordenación .....	30
Artículo 0.7.3.- Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación .....	31
<i>SECCIÓN 2ª. EDIFICACIONES INADECUADAS</i> .....	31
Artículo 0.7.4.- Edificaciones inadecuadas .....	31
 CAPÍTULO 8º CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....	 32
Artículo 0.8.1.- Por razón de la clasificación del suelo .....	32
Artículo 0.8.2.- Clasificación de los terrenos dotacionales .....	32
Artículo 0.8.3.- Planeamiento urbanístico aplicable .....	33
 CAPÍTULO 9º RÉGIMEN DEL SUELO URBANO .....	 34
<i>SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN</i> .....	34
Artículo 0.9.1.- Definición del suelo urbano .....	34
Artículo 0.9.2.- Delimitación del suelo urbano .....	34
<i>SECCIÓN 2ª. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</i> .....	34
Artículo 0.9.3.- Áreas de reparto .....	34
Artículo 0.9.4.- Aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio .....	34
Artículo 0.9.5.- Iniciativa de las Actuaciones .....	35
Artículo 0.9.6.- Gestión .....	35
Artículo 0.9.7.- Planeamiento de desarrollo del suelo urbano no consolidado .....	35
 CAPÍTULO 10º RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE .....	 36
<i>SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN</i> .....	36
Artículo 0.10.1.- Definición del suelo urbanizable .....	36
Artículo 0.10.2.- Delimitación del suelo urbanizable .....	36
<i>SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</i> .....	36
Artículo 0.10.3.- Sectores en el suelo urbanizable sectorizado .....	36
Artículo 0.10.4.- Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado .....	36
Artículo 0.10.5.- Aprovechamiento medio y subjetivo .....	37
Artículo 0.10.6.- Reservas de suelo para dotaciones .....	37
Artículo 0.10.7.- Alcance de las determinaciones particulares .....	37
 CAPÍTULO 11º RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	 38
Artículo 0.11.1.- Definición y delimitación del suelo no urbanizable .....	38
Artículo 0.11.2.- Régimen general .....	38
Artículo 0.11.3.- Actuaciones de interés público en terrenos no urbanizables .....	38
 <b>TÍTULO I. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.</b> .....	 <b>40</b>
 CAPÍTULO 1º. DEFINICIONES Y COMPATIBILIDADES DE LOS USOS .....	 40
<i>SECCIÓN 1ª DEFINICIONES</i> .....	40
Artículo 1.1.1.- Aplicación .....	40
Artículo 1.1.2.- Definición de las distintas clases de uso .....	40
Artículo 1.1.3.- Clasificación de uso .....	41
Artículo 1.1.4.- Condiciones generales de los usos globales y pormenorizados .....	42
Artículo 1.1.5.- Usos según la intensidad de su implantación en el edificio o parcela .....	42
Artículo 1.1.6.- Uso público y uso privado .....	42
<i>SECCIÓN 2ª COMPATIBILIDADES DE LOS DISTINTOS USOS GLOBALES</i> .....	43
Artículo 1.1.7.- Usos compatibles con el uso global Residencial .....	43
Artículo 1.1.8.- Usos compatibles con el uso global Industrial .....	45
Artículo 1.1.9.- Usos compatibles con el uso global Terciario .....	46
Artículo 1.1.10.- Usos compatibles con el uso global Dotacional .....	46
 CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODOS LOS USOS .....	 47
Artículo 1.2.1.- Condiciones generales de edificación de los Usos .....	47
Artículo 1.2.2.- Usos en sótanos y semisótanos .....	47

Artículo 1.2.3.- Diferentes Usos en un mismo edificio o local.....	48
<b>CAPÍTULO 3º.- USO RESIDENCIAL.....</b>	<b>48</b>
Artículo 1.3.1.- Definición y usos pormenorizados.....	48
Artículo 1.3.2.- Aplicación.....	48
Artículo 1.3.3.- Pieza habitable.....	49
Artículo 1.3.4.- Vivienda exterior.....	49
Artículo 1.3.5.- Programa de la vivienda.....	49
Artículo 1.3.6.- Altura libre mínima.....	50
Artículo 1.3.7.- Accesos comunes a las viviendas y dimensiones de los huecos de paso.....	50
Artículo 1.3.8.- Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y no habitables.....	51
Artículo 1.3.9.- Condiciones de los talleres domésticos y de las oficinas de gestión y los despachos profesionales ubicados en la propia vivienda.....	51
Artículo 1.3.10.- Dotación de aparcamientos.....	51
Artículo 1.3.11.- Compatibilidad en zonas destinadas a otros usos globales.....	51
<b>CAPÍTULO 4º.- USO INDUSTRIAL.....</b>	<b>52</b>
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL.....</b>	<b>52</b>
Artículo 1.4.1.- Definición y usos pormenorizados.....	52
Artículo 1.4.2.- Aplicación.....	52
Artículo 1.4.3.- Condiciones de la actividad industrial.....	52
Artículo 1.4.4.- Condiciones ambientales específicas de las zonas industriales.....	53
Artículo 1.4.5.- Medidas correctoras específicas de las zonas industriales.....	53
Artículo 1.4.6.- Aislamiento de las construcciones.....	54
Artículo 1.4.7.- Alturas libres mínimas.....	54
Artículo 1.4.8.- Servicio de aseo.....	55
Artículo 1.4.9.- Condiciones de las parcelas.....	55
Artículo 1.4.10.- Condiciones de la edificación y de los locales. Circulación interior.....	55
Artículo 1.4.11.- Dotación de aparcamientos.....	55
Artículo 1.4.12.- Posición de los usos en el edificio.....	55
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INDUSTRIAS Y ALMACENES.....</b>	<b>56</b>
Artículo 1.4.13.- Clasificación y condiciones constructivas de los edificios industriales.....	56
Artículo 1.4.14.- Industrias extractivas (Grupo I).....	56
Artículo 1.4.15.- Industrias manufactureras en general (Grupo II).....	56
Artículo 1.4.16.- Almacenes (Grupo III).....	57
Artículo 1.4.17.- Almacenes de aceitunas (Grupo IV).....	57
<b>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS Y TALLERES INDUSTRIALES.....</b>	<b>58</b>
Artículo 1.4.18.- Definición y clasificación.....	58
Artículo 1.4.19.- Servicios industriales (Grupo V).....	58
Artículo 1.4.20.- Talleres domésticos y artesanales (Grupo VI).....	59
Artículo 1.4.21.- Talleres artísticos (Grupo VII).....	59
<b>SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TRANSPORTES PRIVADOS.....</b>	<b>60</b>
Artículo 1.4.22.- Definición y clasificación.....	60
Artículo 1.4.23.- Talleres del automóvil (Grupo VIII).....	60
Artículo 1.4.24.- Transportes privados (Grupo IX).....	60
<b>CAPÍTULO 5º. USO TERCIARIO.....</b>	<b>61</b>
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL TERCIARIO.....</b>	<b>61</b>
Artículo 1.5.1.- Definición y usos pormenorizados.....	61
Artículo 1.5.2.- Alturas libres mínimas.....	61
Artículo 1.5.3.- Condiciones de los locales.....	61
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL HOSPEDAJE.....</b>	<b>62</b>
Artículo 1.5.4.- Definición y clasificación.....	62
Artículo 1.5.5.- Servicios de hospedaje (Grupo I).....	62
Artículo 1.5.6.- Campamentos (Grupo II).....	62
<b>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL HOSTELERO-RECREATIVO.....</b>	<b>63</b>
Artículo 1.5.7.- Definición y clasificación.....	63
Artículo 1.5.8.- Establecimientos sin espectáculos (Grupo III).....	63
Artículo 1.5.9.- Establecimientos con espectáculos (Grupo IV).....	64

<i>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIAL</i> .....	65
Artículo 1.5.10.- Definición y clasificación .....	65
Artículo 1.5.11.- Condiciones generales de la edificación y de los locales .....	65
Artículo 1.5.12.- Pequeños y medianos comercios (Grupo V) .....	66
Artículo 1.5.13.- Grandes comercios (Grupo VI) .....	67
<i>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OFICINAS Y SERVICIOS</i> .....	67
Artículo 1.5.14.- Definición y clasificación .....	67
Artículo 1.5.15.- Situaciones admisibles y compatibles .....	67
Artículo 1.5.16.- Condiciones de la edificación y de los locales .....	68
<i>SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS</i> .....	68
Artículo 1.5.17.- Definición y clasificación .....	68
Artículo 1.5.18.- Condiciones generales de los aparcamientos .....	68
Artículo 1.5.19.- Aparcamientos privados complementarios (Grupo IX) .....	70
Artículo 1.5.20.- Aparcamientos públicos (Grupo X) .....	72
<b>CAPÍTULO 6º. USO DOTACIONAL</b> .....	73
Artículo 1.6.1.- Definición y usos pormenorizados .....	73
Artículo 1.6.2.- Aplicación .....	74
Artículo 1.6.3.- Compatibilidad de usos .....	74
Artículo 1.6.4.- Situaciones admisibles y compatibilidad .....	74
Artículo 1.6.5.- Sustitución del uso dotacional .....	75
Artículo 1.6.6.- Condiciones generales de la edificación con destino a locales o sala de reunión pública de cualquier uso dotacional .....	76
<b>CAPÍTULO 7º. USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS</b> .....	76
Artículo 1.7.1.- Definición y usos pormenorizados .....	76
Artículo 1.7.2.- Situaciones admisibles .....	77
Artículo 1.7.3.- Condiciones de las instalaciones .....	77
<b>CAPÍTULO 8º. USO AGROPECUARIO</b> .....	78
Artículo 1.8.1.- Definición y usos pormenorizados .....	78
Artículo 1.8.2.- Condiciones de los usos e instalaciones .....	79
<b>TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>81</b>
<b>CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	81
Artículo 2.1.1.- Aplicación y definición .....	81
Artículo 2.1.2.- Tipos de obras de la edificación .....	81
Artículo 2.1.3.- Condiciones de la edificación .....	82
<b>CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE LA PARCELA</b> .....	83
Artículo 2.2.1.- Definición .....	83
Artículo 2.2.2.- Aplicación .....	83
Artículo 2.2.3.- Definiciones referentes a las condiciones de la parcela .....	83
Artículo 2.2.4.- Parcela mínima edificable y unidad mínima edificada .....	84
Artículo 2.2.5.- Condiciones para la edificación de una parcela .....	84
Artículo 2.2.6.- Relación entre edificación y parcela .....	85
<b>CAPÍTULO 3º. CONDICIONES SOBRE LA SITUACIÓN, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS</b> .....	85
<i>SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN</i> .....	85
Artículo 2.3.1.- Condiciones de situación y forma de los edificios .....	85
Artículo 2.3.2.- Aplicación .....	85
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA</i> .....	85
Artículo 2.3.3.- Definición de conceptos .....	85
Artículo 2.3.4.- Alineaciones .....	86
Artículo 2.3.5.- Situación de la parcela y de la edificación respecto a la alineación exterior .....	86
Artículo 2.3.6.- Fondo edificable .....	86
Artículo 2.3.7.- Separación a linderos .....	87
Artículo 2.3.8.- Retranqueos .....	87

Artículo 2.3.9.- Salientes y vuelos.....	87
Artículo 2.3.10.- Rasante.....	88
Artículo 2.3.11.- Cerramiento .....	88
<i>SECCIÓN 3º. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.....</i>	<i>89</i>
Artículo 2.3.12.- Ocupación, Superficie ocupable y coeficiente de ocupación .....	89
Artículo 2.3.13.- Ocupación bajo rasante .....	89
Artículo 2.3.14.- Superficie libre de parcela.....	89
<i>SECCIÓN 4º. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.....</i>	<i>90</i>
Artículo 2.3.15.- Definición de edificabilidad .....	90
<i>SECCIÓN 5º. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</i>	<i>90</i>
Artículo 2.3.16.- Sólido Capaz .....	90
Artículo 2.3.17.- Altura de la edificación .....	90
Artículo 2.3.18.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura .....	91
Artículo 2.3.19.- Altura máxima y mínima .....	92
Artículo 2.3.20.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima .....	92
Artículo 2.3.21.- Plantas de una edificación.....	93
Artículo 2.3.22.- Altura de piso y altura libre.....	93
Artículo 2.3.23.- Soportales.....	94
<b>CAPÍTULO 4º. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES.....</b>	<b>94</b>
Artículo 2.4.1.- Situación en la parcela de las edificaciones destinadas a dotaciones .....	94
Artículo 2.4.2.- Edificabilidad de las parcelas destinadas a dotaciones .....	95
Artículo 2.4.3.- Altura máxima de las edificaciones destinadas a dotaciones .....	95
<b>CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS .....</b>	<b>95</b>
Artículo 2.5.1.- Definición y aplicación .....	95
<i>SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE CALIDAD.....</i>	<i>96</i>
Artículo 2.5.2.- Calidad de las construcciones .....	96
Artículo 2.5.3.- Condiciones de Aislamiento .....	96
<i>SECCIÓN 2º. CONDICIONES HIGIÉNICAS .....</i>	<i>96</i>
Artículo 2.5.4.- Pieza habitable .....	96
Artículo 2.5.5.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.....	96
Artículo 2.5.6.- Condiciones de iluminación y ventilación .....	97
Artículo 2.5.7.- Regulación de los entrantes en fachada en relación con la habitabilidad.....	97
Artículo 2.5.8.- Patios .....	97
Artículo 2.5.9.- Acceso a patios de luces .....	98
Artículo 2.5.10.- Ventilación de piezas de servicios .....	98
Artículo 2.5.11.- Patios de manzana.....	98
Artículo 2.5.12.- Espacios libres interiores comunitarios.....	99
Artículo 2.5.13.- Acceso a espacio libre interior comunitario.....	99
<b>CAPÍTULO 6º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS... 100</b>	<b>100</b>
Artículo 2.6.1.- Definición .....	100
Artículo 2.6.2.- Aplicación.....	100
Artículo 2.6.3.- Agua potable .....	100
Artículo 2.6.4.- Saneamiento.....	100
Artículo 2.6.5.- Energía eléctrica.....	100
Artículo 2.6.6.- Gas energético.....	101
Artículo 2.6.7.- Evacuación de humos y gases .....	101
Artículo 2.6.8.- Climatización .....	101
Artículo 2.6.9.- Instalaciones en azoteas .....	102
Artículo 2.6.10.- Instalaciones en edificaciones existentes .....	102
Artículo 2.6.11.- Instalaciones de telefonía, radio y televisión .....	103
Artículo 2.6.12.- Servicios postales.....	103
Artículo 2.6.13.- Aparatos elevadores .....	103
<b>CAPÍTULO 7º. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS... 104</b>	<b>104</b>
Artículo 2.7.1.- Definición .....	104
Artículo 2.7.2.- Aplicación.....	104

<i>SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE SEGURIDAD</i> .....	104
Artículo 2.7.3.- Protección contra incendios .....	104
Artículo 2.7.4.- Protección en antepechos y barandillas .....	104
<i>SECCIÓN 2º. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD</i> .....	104
Artículo 2.7.5.- Circulación interior .....	104
Artículo 2.7.6.- Supresión de barreras arquitectónicas .....	105
<b>CAPÍTULO 8º. CONDICIONES AMBIENTALES</b> .....	105
Artículo 2.8.1.- Definición .....	105
Artículo 2.8.2.- Aplicación .....	105
Artículo 2.8.3.- Compatibilidad de actividades .....	106
Artículo 2.8.4.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato .....	106
Artículo 2.8.5.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas .....	107
Artículo 2.8.6.- Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos .....	107
<b>CAPÍTULO 9º. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PUBLICIDAD</b> .....	107
<i>SECCIÓN 1º. CONDICIONES ESTÉTICAS</i> .....	107
Artículo 2.9.1.- Definición .....	107
Artículo 2.9.2.- Aplicación .....	107
Artículo 2.9.3.- Armonización de las construcciones en su entorno .....	107
Artículo 2.9.4.- Fachadas .....	108
Artículo 2.9.5.- Tratamiento de las plantas bajas .....	108
Artículo 2.9.6.- Materiales de fachada .....	108
Artículo 2.9.7.- Modificación de fachadas .....	109
Artículo 2.9.8.- Fachadas ciegas .....	108
Artículo 2.9.9.- Instalaciones en la fachada .....	109
Artículo 2.9.10.- Medianerías .....	110
Artículo 2.9.11.- Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos .....	110
Artículo 2.9.12.- Toldos y marquesinas .....	110
<i>SECCIÓN 2º.- PUBLICIDAD</i> .....	111
Artículo 2.9.13.- Publicidad Estática .....	111
Artículo 2.9.14.- Vallas publicitarias .....	111
Artículo 2.9.15.- Monopostes .....	112
Artículo 2.9.16.- Muestras .....	112
Artículo 2.9.17.- Banderolas .....	113
Artículo 2.9.18.- Publicidad en carreteras .....	113
<b>TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</b> .....	114
<i>SECCIÓN 1º. DISPOSICIONES GENERALES</i> .....	114
Artículo 3.1.- Aplicación .....	114
Artículo 3.2.- Ejecución de las obras de urbanización .....	114
<i>SECCIÓN 2º. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS</i> .....	114
Artículo 3.3.- Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones .....	114
Artículo 3.4.- Condiciones de diseño de viario rodado .....	115
Artículo 3.5.- Pavimentación de las vías públicas .....	116
Artículo 3.6.- Calles de circulación compartida .....	116
Artículo 3.7.- Vías para bicicletas .....	117
Artículo 3.8.- Estacionamiento en vía pública .....	117
<i>SECCIÓN 3º. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES</i> .....	117
Artículo 3.9.- Urbanización .....	117
Artículo 3.10.- Protección del arbolado .....	117
Artículo 3.11.- Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación .....	118
Artículo 3.12.- Servicio de Infraestructuras .....	119
<i>SECCIÓN 4º. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS</i> .....	119
Artículo 3.13.- Dimensionado de redes .....	119
Artículo 3.14.- Red de Abastecimiento .....	119
Artículo 3.15.- Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos .....	120
Artículo 3.16.- Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales .....	120
Artículo 3.17.- Drenajes de aguas pluviales .....	120



Artículo 3.18.- Prohibición del uso de fosas sépticas .....	121
Artículo 3.19.- Disposiciones generales para otras conducciones .....	121
Artículo 3.20.- Tendidos aéreos en suelo no urbanizable .....	121
Artículo 3.21.- Redes aéreas en suelo urbano.....	121
Artículo 3.22.- Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.....	122
Artículo 3.23.- Ordenación del subsuelo .....	122

## **TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO ..... 124**

### **IV.1 / SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **CAPÍTULO 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE MANZANA CERRADA . 124**

Artículo 4.1.1.- Delimitación y Subzonas. Uso, densidad y edificabilidad globales.....	124
<i>SECCIÓN 1ª. PARCELAS.....</i>	<i>124</i>
Artículo 4.1.2.- Unidad mínima de Actuación o parcela mínima edificable .....	124
Artículo 4.1.3.- Agregación de varias parcelas.....	125
Artículo 4.1.4.- Segregación de parcelas.....	125
<i>SECCIÓN 2ª. VOLUMEN EDIFICABLE.....</i>	<i>125</i>
Artículo 4.1.5.- Aprovechamiento urbanístico y número máximo de viviendas .....	125
Artículo 4.1.6.- Número de plantas .....	125
Artículo 4.1.7.- Altura de la edificación .....	125
Artículo 4.1.8.- Edificación en esquina y en solares opuestos, con fachadas a calles de diferentes alturas .....	126
Artículo 4.1.9.- Edificación bajo rasante .....	126
Artículo 4.1.10.- Edificación por encima de la altura señalada .....	126
Artículo 4.1.11.- Altura de cada planta .....	126
Artículo 4.1.12.- Autorización de una altura mayor en planta baja.....	126
Artículo 4.1.13.- Superficie libre en parcelas.....	127
Artículo 4.1.14.- Profundidad de la edificación .....	127
Artículo 4.1.15.- Planta baja no destinada a vivienda .....	127
<i>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....</i>	<i>127</i>
Artículo 4.1.16.- Patios de luces.....	127
Artículo 4.1.17.- Patios irregulares.....	128
Artículo 4.1.18.- Ventilación de piezas de servicio .....	128
Artículo 4.1.19.- Ventilación e iluminación de escaleras.....	128
<i>SECCIÓN 4ª. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS.....</i>	<i>128</i>
Artículo 4.1.20.- Alineaciones de los edificios.....	128
Artículo 4.1.21.- Salientes y vuelos .....	128
Artículo 4.1.22.- Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos .....	129
Artículo 4.1.23.- Condiciones de diseño de los cuerpos volados .....	129
Artículo 4.1.24.- Vuelos en espacios libres de la parcela y en patios de luces .....	129
<i>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES ESTÉTICAS.....</i>	<i>129</i>
Artículo 4.1.25.- Materiales.....	129
Artículo 4.1.26.- Color .....	129
Artículo 4.1.27.- Huecos .....	130
Artículo 4.1.28.- Portadas y escaparates.....	130
Artículo 4.1.29.- Tratamiento de medianeras vistas .....	130
<i>SECCIÓN 6ª. ANUNCIOS.....</i>	<i>130</i>
Artículo 4.1.30.- Clasificación .....	130
Artículo 4.1.31.- Muestras.....	130
Artículo 4.1.32.- Banderolas .....	131
Artículo 4.1.33.- Anuncios estandarizados.....	131
<i>SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE USO.....</i>	<i>131</i>
Artículo 4.1.34.- Usos .....	131
Artículo 4.1.35.- Aparcamiento público.....	132
Artículo 4.1.36.- Rampas de garaje.....	132
Artículo 4.1.37.- Reservas mínimas de aparcamientos.....	132

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN HILERA (EH).....	133
Artículo 4.2.1.- Definición y delimitación. Uso, densidad y edificabilidad globales.....	133
Artículo 4.2.2.- Áreas con Planeamiento de Desarrollo vigente.....	133
<i>SECCIÓN 1º. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA</i> .....	<i>133</i>
Artículo 4.2.3.- Unidad mínima de actuación, o parcela mínima edificable, y parcela privativa de cada vivienda.....	133
Artículo 4.2.4.- Dimensión de las manzanas.....	134
<i>SECCIÓN 2º. VOLUMEN EDIFICABLE</i> .....	<i>134</i>
Artículo 4.2.5.- Edificabilidad.....	134
Artículo 4.2.6.- Ocupación máxima de parcela.....	134
Artículo 4.2.7.- Número de plantas.....	134
Artículo 4.2.8.- Altura de la edificación.....	134
Artículo 4.2.9.- Altura en cada planta.....	134
Artículo 4.2.10.- Edificación recayente a calles de diferentes alturas.....	135
Artículo 4.2.11.- Edificación bajo rasante, y por encima de la altura señalada.....	135
Artículo 4.2.12.- Espacios libres privativos y comunitarios.....	135
<i>SECCIÓN 3º. CONDICIONES DE SALUBRIDAD</i> .....	<i>135</i>
Artículo 4.2.13.- Patios de luces.....	135
Artículo 4.2.14.- Patios irregulares, ventilación de piezas de servicio.....	135
Artículo 4.2.15.- Cerramientos en los linderos de parcelas.....	135
<i>SECCIÓN 4º. ALINEACIONES, SALIENTES Y VUELOS</i> .....	<i>136</i>
Artículo 4.2.16.- Alineaciones.....	136
Artículo 4.2.17.- Retranqueos de alineación.....	136
Artículo 4.2.18.- Situación del cerramiento.....	136
Artículo 4.2.19.- Salientes y vuelos sobre la vía pública.....	136
Artículo 4.2.20.- Salientes y vuelos en patios o en espacios libres interiores.....	136
<i>SECCIÓN 5º. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ANUNCIOS</i> .....	<i>136</i>
Artículo 4.2.21.- Condiciones estéticas y anuncios.....	136
Artículo 4.2.22.- Edificaciones en esquina.....	137
<i>SECCIÓN 6º. CONDICIONES DE USO</i> .....	<i>137</i>
Artículo 4.2.23.- Usos permitidos.....	137
CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDÍN.....	137
Artículo 4.3.1.- Definición y delimitación. Uso, densidad y edificabilidad globales.....	138
Artículo 4.3.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.....	138
<i>SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE LAS PARCELAS</i> .....	<i>139</i>
Artículo 4.3.3.- Parcela mínima edificable y parcela privativa mínima.....	139
Artículo 4.3.4.- Agregación y segregación de parcelas.....	139
Artículo 4.3.5.- Viviendas agrupadas.....	140
<i>SECCIÓN 2º. VOLUMEN EDIFICABLE</i> .....	<i>140</i>
Artículo 4.3.6.- Edificabilidad.....	140
Artículo 4.3.7.- Número de plantas y altura de la edificación.....	140
Artículo 4.3.8.- Altura de cada planta.....	141
Artículo 4.3.9.- Planta de sótano y semisótano.....	141
Artículo 4.3.10.- Edificación por encima de la altura señalada.....	141
Artículo 4.3.11.- Ocupación del suelo.....	141
Artículo 4.3.12.- Separación de la edificación a los linderos.....	142
Artículo 4.3.13.- Espacios libres privados.....	142
Artículo 4.3.14.- Edificación en jardines existentes.....	142
<i>SECCIÓN 3º. ALINEACIONES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS</i> .....	<i>142</i>
Artículo 4.3.15.- Cerramiento exterior.....	142
Artículo 4.3.16.- Alineaciones interiores.....	142
Artículo 4.3.17.- Vuelos.....	143
<i>SECCIÓN 4º. CONDICIONES ESTÉTICAS</i> .....	<i>143</i>
Artículo 4.3.18.- Condiciones estéticas.....	143
Artículo 4.3.19.- Cubiertas.....	143
<i>SECCIÓN 5º. CERRAMIENTOS DE PARCELA</i> .....	<i>143</i>
Artículo 4.3.20.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.....	143

Artículo 4.3.21.- Cerramiento de fachada .....	143
<i>SECCIÓN 6ª. ANUNCIOS</i> .....	143
Artículo 4.3.22.- Anuncios .....	143
<i>SECCIÓN 7ª. CONDICIONES DE USO</i> .....	144
Artículo 4.3.23.- Usos permitidos .....	144
CAPÍTULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS	
PLURIFAMILIARES.....	144
Artículo 4.4.1.- Definición, delimitación y subzonas. Uso, densidad y edificabilidad globales.....	144
Artículo 4.4.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.....	145
<i>SECCIÓN 1ª. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA</i> .....	145
Artículo 4.4.3.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable .....	145
<i>SECCIÓN 2ª. VOLUMEN EDIFICABLE</i> .....	145
Artículo 4.4.4.- Edificabilidad .....	145
Artículo 4.4.5.- Número de plantas y altura máxima de la edificación .....	145
Artículo 4.4.6.- Edificación por encima de la altura señalada y edificación bajo rasante .....	146
Artículo 4.4.7.- Separación entre edificaciones.....	146
<i>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE SALUBRIDAD</i> .....	146
Artículo 4.4.8.- Patios interiores y patios abiertos a fachada.....	146
Artículo 4.4.9.- Patios de manzanas .....	147
Artículo 4.4.10.- Ventilación de piezas de servicios .....	147
Artículo 4.4.11.- Ventilación e iluminación de escaleras .....	147
<i>SECCIÓN 4ª. ALINEACIONES, SALIENTES Y VUELOS</i> .....	147
Artículo 4.4.12.- Alineaciones, salientes y vuelos.....	147
<i>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ANUNCIOS</i> .....	147
Artículo 4.4.13.- Color .....	147
Artículo 4.4.14.- Fachadas.....	147
Artículo 4.4.15.- Anuncios .....	147
<i>SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE USO</i> .....	147
Artículo 4.4.16.- Usos permitidos .....	147
CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL .....	148
Artículo 4.5.1.- Delimitación y subzonas. Usos y edificabilidades globales.....	148
Artículo 4.5.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.....	149
<i>SECCIÓN 1ª PARCELAS</i> .....	149
Artículo 4.5.3.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable .....	149
Artículo 4.5.4.- Agregación de parcelas .....	149
Artículo 4.5.5.- Segregación de parcelas y de edificación.....	149
<i>SECCIÓN 2ª APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</i> .....	150
Artículo 4.5.6.- Edificabilidad.....	150
Artículo 4.5.7.- Altura de la edificación .....	150
Artículo 4.5.8.- Sótanos y semisótanos .....	151
Artículo 4.5.9.- Ocupación del suelo .....	151
Artículo 4.5.10.- Alineaciones de la edificación .....	151
Artículo 4.5.11.- Destino de los espacios libres .....	151
<i>SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE</i> .....	152
Artículo 4.5.12.- Condiciones de higiene .....	152
<i>SECCIÓN 4ª CONDICIONES ESTÉTICAS</i> .....	152
Artículo 4.5.13.- Condiciones estéticas .....	152
<i>SECCIÓN 5ª CERRAMIENTOS DE PARCELAS</i> .....	152
Artículo 4.5.14.- Tipos de cerramientos .....	152
<i>SECCIÓN 6ª CONDICIONES DE USO</i> .....	152
Artículo 4.5.15.- Condiciones de uso .....	152
Artículo 4.5.16.- Reserva de aparcamientos.....	153
Artículo 4.5.17.- Carga y descarga.....	153
CAPÍTULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA Terciaria .....	153
Artículo 4.6.1.- Delimitación y subzonas. Usos y edificabilidades globales.....	153
Artículo 4.6.2.- Áreas con Planeamiento de Desarrollo vigente.....	154

<i>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE LAS PARCELAS</i> .....	154
Artículo 4.6.3.- Parcela mínima edificable.....	154
Artículo 4.6.4.- Agregación y segregación de parcelas.....	155
Artículo 4.6.5.- Segregación de la edificación.....	155
<i>SECCIÓN 2ª.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</i> .....	155
Artículo 4.6.6.- Edificabilidad.....	155
Artículo 4.6.7.- Altura de la edificación.....	155
Artículo 4.6.8.- Sótanos y Semisótanos.....	156
Artículo 4.6.9.- Ocupación del suelo.....	156
Artículo 4.6.10.- Alineaciones.....	157
<i>SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE</i> .....	158
Artículo 4.6.11.- Condiciones de higiene.....	158
<i>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESTÉTICAS</i> .....	158
Artículo 4.6.12.- Condiciones estéticas.....	158
<i>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE USO</i> .....	158
Artículo 4.6.13.- Usos.....	158
Artículo 4.6.14.- Reserva de aparcamientos.....	159
Artículo 4.6.15.- Carga y descarga.....	159
<b>CAPÍTULO 7º. ZONAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U.</b> .....	159
Artículo 4.7.1.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el núcleo principal.....	159
Artículo 4.7.2.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el núcleo Quintos.....	164
Artículo 4.7.3.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el núcleo Fuente Rey.....	165
Artículo 4.7.4.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el Polígono Industrial Ctra. De la Isla.....	165
Artículo 4.7.5.- Planeamiento incorporado totalmente al PGOU.....	166
Artículo 4.7.6.- Planeamiento incorporado parcialmente al Plan General.....	169
Artículo 4.7.7.- Planeamiento modificado por el Plan General.....	170
Artículo 4.7.8.- Planeamiento incorporado con las condiciones establecidas por el PGOU/87.....	183
Artículo 4.7.9.- Planeamiento anulado.....	184
Artículo 4.7.10.- Proyectos de parcelación.....	186
Artículo 4.7.11.- Relación entre las ordenanzas vigentes del planeamiento de desarrollo y estas normas urbanísticas.....	187
Artículo 4.7.12.- Usos, densidades y edificabilidades globales de todas las zonas de suelo urbano consolidado con planeamiento vigente.....	188
<b>CAPÍTULO 8º. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b> .....	188
<i>SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES</i> .....	188
Artículo 4.8.1.- Definición y tipos de actuaciones.....	188
Artículo 4.8.2.- Iniciativa de las actuaciones.....	188
Artículo 4.8.3.- Gestión.....	188
Artículo 4.8.4.- Ordenación y determinaciones de todas las actuaciones.....	189
<b>IV.2 / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	
<b>CAPÍTULO 9º. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> .....	190
Artículo 4.9.1.- Definición y tipos de actuaciones.....	190
Artículo 4.9.2.- Iniciativa de las actuaciones.....	190
Artículo 4.9.3.- Gestión.....	190
Artículo 4.9.4.- Cesiones.....	191
Artículo 4.9.5.- Tipologías edificatorias.....	191
Artículo 4.9.6.- Sustitución de actuaciones de ordenación (AO) por actuaciones de planeamiento (AP).....	191
Artículo 4.9.7.- Ordenación y determinaciones de todas las actuaciones.....	191
Artículo 4.9.8.- Agrupación de actuaciones colindantes.....	192

Artículo 4.9.9.- Actuaciones en suelo urbano no consolidado en contacto con suelo no urbanizable. 192

## **TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANIZABLE .....193**

Artículo 5.1.- Alcance .....	193
Artículo 5.2.- Áreas de reparto, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio.....	193
Artículo 5.3.- Coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento medio.....	193
Artículo 5.4.- Usos .....	194
Artículo 5.5.- Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial .....	194
Artículo 5.6.- Condiciones de ordenación .....	194
Artículo 5.7.- Condiciones de urbanización .....	195
Artículo 5.8.- Condiciones particulares de los sectores.....	195
Artículo 5.9.- Medidas correctoras de carácter ambiental para suelo urbanizable .....	195
Artículo 5.10.- Aprovechamiento medio del área de reparto PC del suelo urbanizable .....	197
Artículo 5.11.-Aprovechamiento medio del área de reparto SC del suelo urbanizable.....	198
Artículo 5.12.-Aprovechamiento medio del área de reparto AR-SUR del suelo urbanizable .....	209

## **TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE .....210**

CAPÍTULO 1º. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN .....	210
<i>SECCIÓN 1ª Usos, Construcciones, Instalaciones y Edificaciones.....</i>	<i>210</i>
Artículo 6.1.1.- Usos en función de su posibilidad de instalación en este tipo de suelo.....	210
Artículo 6.1.2.- Tipos de construcciones, instalaciones y edificaciones.....	210
Artículo 6.1.3.- Construcciones e instalaciones del uso agropecuario.....	211
Artículo 6.1.4.- Edificaciones destinadas a uso residencial.....	212
Artículo 6.1.5.- Edificaciones destinadas a uso dotacional .....	212
Artículo 6.1.6.- Edificaciones destinadas a uso terciario.....	212
Artículo 6.1.7.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas .....	213
Artículo 6.1.8.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social .....	213
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</i>	<i>213</i>
Artículo 6.1.9.- Condiciones generales de las edificaciones .....	213
Artículo 6.1.10.- Condiciones específicas de las construcciones, instalaciones y edificaciones vinculadas a cada uno de los tipos definidos .....	214
<i>SECCIÓN 3ª. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS .....</i>	<i>216</i>
Artículo 6.1.11.- Parcelaciones urbanísticas y nuevos asentamientos o núcleos de población .....	216
Artículo 6.1.12.- Posibilidad de formación de nuevos asentamientos o núcleos de población .....	216
Artículo 6.1.13.- Acciones contra la parcelación ilegal.....	217
CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.....	217
<i>SECCIÓN 1ª. ZONIFICACIÓN.....</i>	<i>217</i>
Artículo 6.2.1.- Zonificaciones.....	217
<i>SECCIÓN 2ª. ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA .....</i>	<i>218</i>
Artículo 6.2.2.- Protección Ambiental.....	218
Artículo 6.2.3.- Ríos, Canales y Arroyos .....	220
Artículo 6.2.4.- Vías pecuarias .....	221
<i>SECCIÓN 3ª. ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA .....</i>	<i>222</i>
Artículo 6.2.5.- Yacimientos arqueológicos.....	222
Artículo 6.2.6.- Afección de Sistemas de Comunicaciones.....	224
Artículo 6.2.7.- Protección Paisajística.....	227
Artículo 6.2.8.- Reserva de viario y vía pecuaria (propuesta alternativa a SE-40).....	228
<i>SECCIÓN 4ª SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL .....</i>	<i>228</i>
Artículo 6.2.9.- Vega.....	228
Artículo 6.2.10.- Campiña.....	229
Artículo 6.2.11.- Huertas .....	230
Artículo 6.2.12.- Marismas.....	231
Artículo 6.2.13.- Reserva de espacio libre metropolitano .....	231
Artículo 6.2.14.- Usos aislados existentes .....	232

Artículo 6.2.15.- Zona de Influencia del Litoral en Suelo No Urbanizable.....	233
<b>TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>235</b>
CAPÍTULO 0. CONDICIONES GENERALES .....	235
Artículo 7.0.1.- Descripción general del patrimonio inmueble protegido .....	235
CAPÍTULO 1º. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS .....	235
Artículo 7.1.1.- Aplicaciones.....	235
Artículo 7.1.2.- Grados de protección .....	235
Artículo 7.1.3.- Demolición de edificios o elementos catalogados .....	236
Artículo 7.1.4.- Intervenciones compatibles en edificios catalogados.....	236
Artículo 7.1.5.- Intervenciones en edificios protegidos con el grado I.....	237
Artículo 7.1.6.- Intervenciones en edificios protegidos con el grado II.....	238
Artículo 7.1.7.- Construcciones próximas y entornos de elementos o conjuntos catalogados .....	238
Artículo 7.1.8.- Usos .....	238
Artículo 7.1.9.- Control municipal .....	239
Artículo 7.1.10.- Cuadro resumen indicativo de las obras permitidas en los distintos grados de protección .....	240
CAPÍTULO 2º. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ (C.G.P.H.A.).....	241
Artículo 7.2.1.- Legislación vigente y competencia municipal .....	241
Artículo 7.2.2.- Patrimonio Arqueológico .....	241
Artículo 7.2.3.- Patrimonio Arquitectónico y Etnológico .....	242
<b>TÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO .....</b>	<b>244</b>
Artículo 8.1.1.-Ámbito .....	244
Artículo 8.1.2.- Universidad Pablo de Olavide.....	244
Artículo 8.1.3.- Puerto de Sevilla .....	244
Artículo 8.1.4.- Estación Depuradora de Aguas Residuales El Copero.....	244
Artículo 8.1.5.- Instalación Militar El Copero.....	245
<b>DISPOSICIÓN DEROGATORIA .....</b>	<b>246</b>

## **TÍTULO 0. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO**

### **CAPÍTULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **(Adapt.) Artículo 0.1.1- Objeto y fundamento de la redacción del Plan General.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, cuyo objeto específico aparece previsto en los artículos 8 y 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para cada clase de suelo, se elabora, junto con las razones de ordenación expresadas en la Memoria, para abordar la nueva realidad urbanística generada por la normativa que lo regula.

#### **(Adapt.) Artículo 0.1.2.- Vigencia del Plan General.**

El plan general tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de su innovación mediante los procedimientos y en los términos previstos en la legislación urbanística aplicable.

La entrada en vigor sobrevenida de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional comportará la prevalencia de sus normas de aplicación directa incompatibles, o contrarias, con el plan general y sus instrumentos de desarrollo, sin perjuicio de la obligación del municipio de proceder a su adaptación e innovación en los términos previstos en la legislación urbanística.

#### **(Adapt.) Artículo 0.1.3.- Documentación del Plan General y su contenido.**

El texto **Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas** está formado por los siguientes documentos:

### **INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Documentos escritos:**

- Tomo I EVOLUCIÓN HISTÓRICA.
- Tomo II. DEMOGRAFÍA.
- Tomo III. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO.
- Tomo IV.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. Descripción.
- Tomo IV.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. Fichas de Ordenanzas.
- Tomo V.1. ESTRUCTURA URBANA.
- Tomo V.2. ESTRUCTURA URBANA. Encuesta sobre el Sector Residencial.
- Tomo V.3. ESTRUCTURA URBANA. Encuesta sobre el Sector Industrial.
- Tomo V.4. ESTRUCTURA URBANA. Encuesta sobre Imagen Urbana.
- Tomo VI. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN, URBANÍSTICA Y TERRITORIAL DE LA ZONA ENTRENÚCLEOS (ZONA NORTE).
- Tomo VII. HACIENDA MUNICIPAL.
- Tomo VIII. ESTUDIOS LEGALES.

#### **Planos:**

- Plano 0. AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.
- Plano 1.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 1.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 1.3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. Dos Hermanas. Fuente del Rey.

- Plano 1.4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. Dos Hermanas. Polígono Industrial de La Isla.
- Plano 1.5. EVOLUCIÓN HISTÓRICA. Dos Hermanas. Adriano.
- Plano 2.1. DEMOGRAFÍA. Evolución de la población por distritos censales.
- Plano 2.2. DEMOGRAFÍA. Reparto de la población por distritos censales.
- Plano 2.3. DEMOGRAFÍA. Densidad de la población por distritos censales.
- Plano 2.4. DEMOGRAFÍA. Tipos de distritos censales según la edad.
- Plano 2.5. DEMOGRAFÍA. Nivel de instrucción por distritos censales.
- Plano 2.6. DEMOGRAFÍA. Tasa de paro por distritos censales.
- Plano 2.7. DEMOGRAFÍA. Población ocupada con carácter eventual por distritos censales.
- Plano 3.1. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO. Características del suelo.
- Plano 3.2. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO. Usos del suelo.
- Plano 3.3. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO. Paisaje.
- Plano 3.4. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO. Unidades ambientales.
- Plano 3.5. TERRITORIO Y MEDIO FÍSICO. Calidad ambiental urbana.
- Plano 4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. Modificaciones Puntuales PGOU/87.
- Plano 4.2.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ANTERIOR Y POSTERIOR AL PGOU/87.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 4.2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ANTERIOR Y POSTERIOR AL PGOU/87.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 4.2.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ANTERIOR Y POSTERIOR AL PGOU/87.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 4.2.4. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ANTERIOR Y POSTERIOR AL PGOU/87.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 5.1.1.1. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. TIPOLOGÍAS.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.1.1.2. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. TIPOLOGÍAS.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.1.1.3. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. TIPOLOGÍAS.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.1.1.4. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. TIPOLOGÍAS.  
Dos Hermanas. Adriano.
- Plano 5.1.2.1. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. CRECIMIENTO RESIDENCIAL.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.1.2.2. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. CRECIMIENTO RESIDENCIAL.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.1.2.3. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. CRECIMIENTO RESIDENCIAL.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.1.3.1. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. VIVIENDAS DESOCUPADAS.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.1.3.2. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. VIVIENDAS DESOCUPADAS.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.1.3.3. USOS. SECTOR RESIDENCIAL. VIVIENDAS DESOCUPADAS.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.2.1.1. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. USOS PORMENORIZADOS.



Dos Hermanas. Núcleo Principal.

- Plano 5.2.1.2. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. USOS PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.2.1.3. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. USOS PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.2.1.4. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. USOS PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 5.2.2.1. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE  
POLÍGONOS.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.2.2.2. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE  
POLÍGONOS.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.2.2.3. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE  
POLÍGONOS.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.2.2.4. USOS. SECTOR INDUSTRIAL. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE  
POLÍGONOS.  
Dos Hermanas. Polígono Industrial La Isla.
- Plano 5.3.1.1. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. USOS  
PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.3.1.2. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. USOS  
PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.3.1.3. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. USOS  
PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.3.1.4. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. USOS  
PORMENORIZADOS.  
Dos Hermanas. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 5.3.2.1. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. LOCALES  
COMERCIALES DESOCUPADOS. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.3.2.2. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. LOCALES  
COMERCIALES DESOCUPADOS. Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 5.3.2.3. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. LOCALES  
COMERCIALES DESOCUPADOS. Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 5.3.2.4. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR COMERCIO. LOCALES  
COMERCIALES DESOCUPADOS. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.3.3.1. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR SERVICIOS. USOS  
PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 5.3.3.2. USOS. SECTOR TERCIARIO. SECTOR SERVICIOS. USOS  
PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 6.1.1. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. VIARIO. INFRAESTRUCTURA DE  
TRANSPORTES. Dos Hermanas. Territorio.
- Plano 6.1.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. VIARIO. INFRAESTRUCTURA DE  
TRANSPORTES. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 6.1.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. VIARIO. INFRAESTRUCTURA DE  
TRANSPORTES. Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 6.1.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. VIARIO. INFRAESTRUCTURA DE  
TRANSPORTES. Dos Hermanas. Fuente del Rey.

- Plano 6.1.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. VIARIO. INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES. Dos Hermanas. Polígono Industrial la Isla.
- Plano 6.2.1. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. INFRAESTRUCTURA. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO.
- Plano 6.2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES INFRAESTRUCTURA. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO.
- Plano 6.2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES INFRAESTRUCTURA. INFRAESTRUCTURA DE ELECTRICIDAD.
- Plano 6.3.1. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 6.3.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 6.3.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 6.3.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 6.3.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Adriano.
- Plano 6.4.1. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 6.4.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 6.4.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 6.4.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 6.4.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES Y PREVISTOS). Dos Hermanas. Adriano.
- Plano 7.1. SITUACIÓN ACTUAL USOS PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Núcleo Principal.
- Plano 7.2. SITUACIÓN ACTUAL USOS PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Quintos.
- Plano 7.3. SITUACIÓN ACTUAL USOS PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Fuente del Rey.
- Plano 7.4. SITUACIÓN ACTUAL USOS PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Polígono Industrial de la Isla.
- Plano 7.5. SITUACIÓN ACTUAL USOS PORMENORIZADOS. Dos Hermanas. Adriano.
- Plano 8.1. DOMINIO PÚBLICO Y PATRIMONIO I. Territorio.
- Plano 8.2. DOMINIO PÚBLICO Y PATRIMONIO II. Territorio.

**Anexo a la Información Urbanística: Estudio de las Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.**

- Tomo 1.1. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1. Ctra. Dos Hermanas – Bellavista (SE-420). Memoria.
- Tomo 1.2. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). Casquero. Fichas.
- Tomo 1.3. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). Los Valeros. Fichas.

- Tomo 1.4. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). Villanueva del Pítamo. Fichas
- Tomo 1.5. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). Zona de Barranco. Fichas.
- Tomo 1.6. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). Buenavista. Fichas.
- Tomo 1.7. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 1 Ctra. Dos Hermanas-Bellavista (SE-420). El Raso - Los Merinales - Pago de Buenavista. Fichas.
- Tomo 2.1. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 2. San Federico de Echajuy. Memoria y Fichas de Urbanización.
- Tomo 2.2. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 2. San Federico de Echajuy. Fichas.
- Tomo 3.1. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 3. Ctra. de La Isla (SE-687). Memoria.
- Tomo 3.2. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 3. Ctra. de La Isla (SE-687). Las Cabras, Castillo de la Serrezuela, Las Cazorlas Chicas, Nueva Andalucía, Los Olivos de Maestre, La Peña, Beatriz del Campo, El Rincón, Los Rosales y Diseminados. Fichas
- Tomo 3.3. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 3. Ctra. de La Isla (SE-687). La Jimena, Las Viñas y Viñas Chicas. Fichas.
- Tomo 3.4. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 3. Ctra. de La Isla (SE-687). Las Luisas y Montelirio. Fichas.
- Tomo 4.1. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 4. Cantaelgallo. Memoria.
- Tomo 4.2. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. Sector 4. Cantaelgallo. Entrepinares I y II y Huerta del Pilar. Fichas.
- Tomo 4.3. ESTUDIO DE LAS PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### **PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

- Tomo I. MEMORIA.
- Tomo II. ALEGACIONES RECIBIDAS.
- Tomo III. ALEGACIONES RECIBIDAS.
- Tomo IV. INFORME DE LAS ALEGACIONES.

### **ORDENACIÓN**

Documento I: MEMORIA

Documento II: PLANOS

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (1 hoja)
2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. (13 hojas)
3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE. (13 hojas)
4. ACTUACIONES EN SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE. (13 hojas)
5. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN. (13 hojas)
6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA: RED DE SANEAMIENTO. (13 hojas)
7. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. (13 hojas)
8. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA: ENERGÍA ELÉCTRICA, REDES DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN. (13 hojas)

- 9. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (15 hojas)
- 10. ORDENACIÓN GENERAL. (195 hojas)
- 11. SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS. (1 hoja)
- Documento III:    NORMAS URBANÍSTICAS.  
                          Tomo 1. NORMAS URBANÍSTICAS.  
                          Tomo 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- Documento IV:    PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- Documento V:     ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- Documentos Complementarios:  
                          CATÁLOGO.  
                          Tomo 1. CATÁLOGO.  
                          Tomo 2. ANEXO AL CATÁLOGO: LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.  
                          MEMORIA  
                          PLANOS:
  - 1. Localización.
  - 2. Características y Limitaciones del Sustrato.
  - 3.1. Dominio Público y Patrimonio I.
  - 3.2. Dominio Público y Patrimonio II.
  - 4. Usos del Suelo.
  - 5. Paisaje.
  - 6. Unidades Ambientales.
  - 7. Calidad Ambiental Urbana.

El texto de la **Adaptación Parcial a la LOUA (Ley 7/2002) del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas** está formado por los siguientes documentos:

Anexo al Documento I: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTENIDO Y ALCANCE

Anexo al Documento II: PLANOS

- OE-1. Clasificación y Categorías del Suelo
- OE-2. Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección
- OE-3. Tráfico y Transporte Público
- OE-4. Sectores de Suelo Urbanizable

Anexo al Documento III: NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo al Tomo 1        Ordenanzas

Tomo 2                Fichas de Planeamiento y Gestión

**(Adapt.) Artículo 0.1.4.- Interpretación del Plan General.**

Para la interpretación del Plan General se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina establecida por jurisprudencia
- b) En caso de contradicción entre documentos, tendrán prevalencia aquellos que contengan determinaciones propias de la ordenación estructural sobre los que incorporen determinaciones de otro tipo. Dentro de un mismo documento, las determinaciones de la ordenación estructural prevalecerán, en caso de contradicción, sobre el resto de determinaciones.

- c) Cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma escrita que prevalece sobre la gráfica.
- d) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- e) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.
- f) Prevalecerán como criterios aquellos mas favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé a través del actual planeamiento general.

**(Adapt.) Artículo 0.1.5.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:

- a) En el suelo urbano consolidado:
  - 1. El plazo para completar la urbanización y adquirir la condición de solar será de un año a contar desde el día siguiente a la publicación del presente plan general.
  - 2. El plazo para edificar será, en todo caso, de 1 año y 6 meses a contar desde el día siguiente a la a la publicación del presente plan general.
- b) En el suelo urbano no consolidado:
  - 1. Para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución, el plazo será de 4 años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. En todo caso, para la delimitación de las unidades de ejecución se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en estas normas urbanísticas.
  - 2. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de 2 años a contar desde el día siguiente a la publicación en el boletín oficial correspondiente de la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.
- c) En el suelo urbanizable sectorizado:
  - 1. Los planes parciales de ordenación para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Título V.
  - 2. Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de 4 años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo.
  - 3. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de 2 años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- d) Los plazos fijados en los apartados precedentes “a)”, “b)” y “c)”, regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

## **CAPITULO 2º. ORDENANZAS**

### **Artículo 0.2.1.- Ordenanzas especiales.**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Excmo. Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que el ordenamiento jurídico le otorga.

### **Artículo 0.2.2.- Ordenanzas especiales de procedimiento y de contenido mínimo de documentos.**

De entre las enunciadas en el anterior párrafo destacaremos las siguientes:

1. Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, en donde se determina la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos.
2. Ordenanza Especial de Ordenanzas de Planeamiento de Desarrollo.
3. Ordenanza Especial de Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización.
4. Ordenanza Especial de Publicidad.

## **CAPITULO 3º. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

### **(Adapt.) Artículo 0.3.1.- Delimitación de áreas de reparto.**

1. El presente plan general concreta en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable sectorizado las áreas de reparto, definidas en el artículo 5.2 de estas normas urbanísticas y en los planos de ordenación, para la distribución equitativa de los beneficios y cargas que en él, o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, se establecen.
2. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, y los sistemas generales incluidos o adscritos en aquéllos para su gestión, se integran en alguna de las áreas de reparto definidas en el artículo 5.2 de estas normas urbanísticas.
3. En suelo urbano no consolidado se considerará un área de reparto por cada ámbito de gestión. En la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado se incluyen, en su caso, los terrenos destinados a sistemas generales.

### **(Adapt.) Artículo 0.3.2.- Delimitación de unidades de ejecución.**

1. La ejecución del presente Plan General, se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro del suelo urbanizable y urbano no consolidado para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
2. La delimitación de las unidades de ejecución se podrá contener en los instrumentos de planeamiento correspondientes, según la clase de suelo de que se trate, sujetándose al procedimiento de formulación de los mismos, o bien realizarse con posterioridad, con arreglo al procedimiento regulado en la legislación urbanística.

**(Adapt.) Artículo. 0.3.3.- Sistemas de actuación.**

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de ejecución que se delimiten, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la legislación y, en su caso de acuerdo con las previsiones concretas de los convenios suscritos o que, en ejecución del plan general, puedan llegar a suscribirse.
3. Si el sistema de actuación no viniera fijado por el plan general de ordenación urbanística, se fijará en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución. Idéntico procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de un sistema de actuación previamente elegido, en los términos previstos en la legislación urbanística.

## **CAPITULO 4º. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

### **SECCION 1ª. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 0.4.1.- Clases de proyectos.**

La materialización de las determinaciones del planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos de algunos de los siguientes tipos:

- a) De urbanización.
- b) De obras de afianzamiento de urbanización.
- c) De edificación.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.
- e) De instalación de actividades.

#### **Artículo 0.4.2.- Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones urbanísticas públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, indicando, en su caso, la persona o personas sobre las que recae la condición de proyectista principal, y con el contenido, detalle y documentación complementaria que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en esta normativa y demás disposiciones de aplicación.
2. En la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, se determinará la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especifican aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad constructiva y sencillez técnica, puedan, en su caso y previa autorización administrativa, acometerse por comunicación al Ayuntamiento.
3. El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma.
4. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal de un nuevo proyecto técnico que recoja en su integridad tanto lo innovado como lo que permanece inalterado, concretando estos estadios, igualmente visado por el Colegio Oficial correspondiente, salvo cuando se trate de meras

especificaciones constructivas, que en todo caso se contemplarán expresamente en el Certificado final de obras.

5. Será preceptivo, salvo para las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, asimismo, la acreditación visada por el Colegio Oficial correspondiente, tanto del director de la obra, como la del director de la ejecución de la obra.

## **SECCION 2ª. Proyectos de Urbanización.**

### **Artículo 0.4.3.- Definición y características generales.**

1. El proyecto de urbanización es el conjunto de documentos técnicos que tienen por objeto fijar, desarrollar y perfeccionar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por facultativos distintos del proyectista principal, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza sólo a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las previsiones que se contengan en los planes de desarrollo en relación con las determinaciones correspondientes a terrenos de cesión obligatoria y gratuita a la Corporación municipal.

El proyecto de urbanización habrá de justificar las soluciones técnicas propuestas, de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa específica aplicable.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

### **Artículo 0.4.4.- Urbanización y edificación simultánea.**

1. La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.
2. A los efectos de lo establecido en los art. 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica total (y no sólo la perimetral de la edificación), entendiéndose por tal la configurada por:
  - a) Apertura de caja.
  - b) Trazado de calles.
  - c) Establecimiento e implantación de la sub-base.
3. El resto de la urbanización, complementaria de los anteriores trabajos, se podrá ejecutar simultáneamente con la edificación, siempre que se haya constituido aval suficiente, entendiéndose por tal aquél que cubra todas y cada una de las partidas de obras pendientes de ejecución (en todo el ámbito de desarrollo o unidad de ejecución) debidamente actualizadas. Para esta actualización habrá de sustituirse el aval constituido por uno nuevo que cubra las partidas de obras pendientes de correcta ejecución al nuevo precio existente. Y el incumplimiento de esta obligación puede provocar la posibilidad de ejecución subsidiaria por la Administración, previo expediente declarativo del incumplimiento con audiencia del interesado.



### **SECCION 3ª. Proyectos de Obras de Afianzamiento de Urbanización.**

#### **Artículo 0.4.5.- Definición.**

1. Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto:
  - a) La ejecución de los sistemas generales.
  - b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
  - c) La adaptación de la vía pública.
  - d) Las obras necesarias para aquellos suelos urbanos consolidados por la urbanización, pero que carezcan de la condición de solar.
2. Requerirán de otorgamiento de licencia, sin necesidad de plazo de información pública alguno, conteniendo las especificaciones propias para poder ser ejecutadas por técnico diferente de su proyectista y habrán de estar visadas por el Colegio Oficial correspondiente, salvo que recaiga su redacción sobre los servicios técnicos municipales.

### **SECCION 4ª. Proyectos de edificación.**

#### **Artículo 0.4.6.- Definición.**

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquél que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

#### **Artículo 0.4.7.- Tipos de obras de edificación.**

Los establecidos en el artículo 2.1.2 de estas normas urbanísticas.

### **SECCION 5ª. Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.**

#### **Artículo 0.4.8.- Definición y clases.**

Se entiende por “otras actuaciones urbanísticas” aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones precedentes.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo y no limitativo, los conceptos siguientes:
  - a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b) Movimientos de tierra no afectos o no comprendidos en obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución modificaciones de las aceras o bordillos de las vías públicas para facilitar el acceso de los vehículos a los locales y viviendas (vados).
  - d) Cerramientos exteriores de terrenos, solares o modificación de los existentes.

- e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos de edificación o urbanización que, en su caso, requieran (y siendo complementarios de éstos).
  - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - i) Vertederos de residuos o escombros.
  - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo y no limitativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos. Apertura de zanjas y catas. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - c) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - d) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
  - e) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

#### **Artículo 0.4.9.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán, a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se dispongan, en su caso, en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias.

### **SECCION 6ª. Proyectos de Instalación de Actividades.**

#### **Artículo 0.4.10.- Definición.**

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquéllos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

## **CAPITULO 5º. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

### **Artículo 0.5.1.- Actuaciones sujetas a licencia.**

Están sujetos a licencia urbanística, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, todos aquéllos actos recogidos en el art. 242 de la LS, así como en la legislación autonómica y, en general, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o el subsuelo regulado en este Plan y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

### **Artículo 0.5.2.- Procedimiento y régimen jurídico de las licencias.**

1. El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas de toda clase será objeto de regulación detallada por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, dictada en desarrollo de las presentes normas, de conformidad con la vigente legislación estatal y autonómica de Andalucía.
2. La Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, que regule los procedimientos y régimen jurídico de las licencias urbanísticas, tendrá la consideración de ordenanza especial en materia de procedimiento, y los en ella establecidos no podrán ser alterados por ninguna ordenanza sectorial sin que, previa o simultáneamente, se modifique aquella y, en todo caso, respetando lo establecido en este Plan.

## **CAPITULO 6º. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

### **SECCIÓN 1ª. Deberes de Uso.**

#### **Artículo 0.6.1.- Destino de los terrenos y construcciones.**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso concreto y efectivo en cada caso establecido por el Plan.

#### **Artículo 0.6.2.- Determinación del uso de los terrenos y construcciones.**

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado por la normativa urbanística y Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

#### **Artículo 0.6.3.- El régimen de los usos.**

1. El régimen de los usos vendrá determinado:
  - a) En el suelo urbano, por la normativa del actual planeamiento general, y por su normativa de desarrollo.
  - b) En suelo urbanizable sectorizado, por los Planes Parciales correspondientes.
  - c) En suelo urbanizable no sectorizado, por los Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, por los Planes Parciales correspondientes.
  - d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial sectorial con regulación al respecto. Y en cualquier caso, por la legislación que sea directamente aplicable.
2. En su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidas en las presentes Normas.

## **SECCIÓN 2ª. Deberes de Conservación.**

### **Artículo 0.6.4.- El deber de conservación.**

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones en general, urbanizaciones, instalaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad.
2. Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en la legislación especial aplicable.

### **Artículo 0.6.5.- Contenido del deber de conservación.**

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación:
  - a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, construcciones en general, carteles e instalaciones en buen estado de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto y adecuado uso, mantenimiento y funcionamiento de los servicios y elementos propios de los componentes que integran este deber acorde a la calificación impetrada en las disposiciones de esta normativa general, la reposición habitual de los componentes de tales elementos, y recibir, conservar y transmitir la documentación, garantías y seguros con que cuenten los mismos.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el artículo 0.7.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad, resistencia mecánica o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad definidas en las presentes Normas y en la restante normativa de aplicación.
2. En tanto la urbanización no sea recibida, es decir, recepcionada definitivamente por el Ayuntamiento, su seguridad, salubridad, ornato, conservación, mantenimiento, uso y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos constituidos en entidad de conservación u otra urbanística colaboradora.
3. El mantenimiento y conservación de los espacios privados corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que queden vinculados.

### **Artículo 0.6.6.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad, ornato público y, en su caso, habitabilidad.**

1. En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, éstos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de seguridad y funcionamiento, así como de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
2. En edificaciones y construcciones en general:

- a) Condiciones de seguridad: Aparte de las determinaciones establecidas por otra normativa supramunicipal, las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas impermeables, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión de resistencia y estabilidad, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes y deberá presentarse cada diez años, ante el Ayuntamiento, un certificado de solidez del inmueble con las especificaciones adoptadas por el técnico o técnicos competentes a advertoras del cumplimiento del presente deber.
  - b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales que puedan ser causa de infecciones o potencial peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) Condiciones de funcionalidad. Dotándolos de accesibilidad, en la forma prevista por su normativa específica, de tal forma que permita a las personas con movilidad reducida la libre circulación por la construcción.
  - d) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
  - e) Condiciones de habitabilidad. Con adecuación a las normas de protección ambiental e higiénico-sanitarias de aplicación.
3. Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
  4. En solares:
    - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla bajo las condiciones específicas que implante o establezca su ordenación específica. A falta de ésta regirá la siguiente:

Las parcelas tendrán que cerrarse con vallas que tengan una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

      - a).1. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
      - a).2. Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
    - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, cableado existente, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.
    - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de

cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

5. En terrenos en general, será de aplicación analógica aquella solución de las antes referidas atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso, observándose para su resolución (por la que se adopte la determinación concretada), atendiendo fundamentalmente a la extensión superficial, clase de suelo, ubicación, etc.

#### **Artículo 0.6.7.- Destino provisional de solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
  - a) De recreo para la infancia.
  - b) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación y adecuación para tal uso.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y esparcimiento allí señalados, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de quioscos, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales y en precario de tipo similar.
4. La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario tendrá forzosamente que inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### **CAPITULO 7º. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES O SOBREVENIDAS.**

#### **SECCION 1ª. Edificios Fuera de Ordenación.**

##### **Artículo 0.7.1.- Edificios fuera de ordenación.**

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, o aquellos supuestos en los que prescriba la acción para la restauración del orden urbanístico infringido o supongan incumplimiento de las presentes normas y se prevea, entre otras, esta consecuencia, serán calificados como fuera de ordenación.

##### **(1ª Rect.) Artículo 0.7.2.- Clases de situaciones de fuera de ordenación.**

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible,

diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

- a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconforme con las mismas. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remetida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.
- b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

### **Artículo 0.7.3.- Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.**

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la previa renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras. Tampoco será posible, en este tipo de edificaciones o construcciones, que en casos excepcionales se realicen obras parciales o circunstanciales de consolidación, bajo ningún concepto, salvo lo dispuesto en el párrafo c) de este precepto.
- b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes «fichas». En otro caso, se admitirán las obras en los edificios excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la previa renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- c) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas acordadas mediante resolución firme.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

## **SECCION 2ª. Edificaciones Inadecuadas.**

### **Artículo 0.7.4.- Edificaciones inadecuadas.**

1. Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total

edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

2. Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

3. La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en los artículos 228.2 y 229 de la Ley 1/1997 de 18 de junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **CAPÍTULO 8º CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

### **(Adapt.) Artículo 0.8.1.- Por razón de la clasificación del suelo.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, divide el territorio municipal, en función de sus características e incorporación al proceso urbanístico, en las siguientes clases y categorías de suelo:
  - a) SUELO URBANO. Se distinguen las siguientes categorías:
    - Suelo urbano consolidado.
    - Suelo urbano no consolidado.
  - b) SUELO URBANIZABLE. Se distinguen las siguientes categorías:
    - Suelo urbanizable ordenado.
    - Suelo urbanizable sectorizado.
  - c) SUELO NO URBANIZABLE. Se distinguen las siguientes categorías:
    - Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.
    - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
    - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la documentación del PGOU.

### **(Adapt.) Artículo 0.8.2.- Clasificación de los terrenos dotacionales.**

Tienen la consideración de dotaciones las actividades urbanísticas al servicio de las necesidades de la población, se denominan en función del uso y del ámbito territorial de la población a la que sirven, y se clasifican se encuadran en los apartados siguientes:

- I/ Clasificación de las dotaciones en función del uso:
  - a) Espacios Libres: parque y zona verde (V), área de ocio (O) y espacio libre de aparcamiento (P).
  - b) Equipamientos Comunitarios: asistencial (A), deportivo (D), docente (E), religioso (R), sanitario (S), socio-cultural (C), administrativo (M), servicio público (SP), mercado de abastos (MA) y genérico (G).
- II/ Clasificación de las dotaciones en función del ámbito territorial de la población a la que sirven:
  - a) Sistemas Generales Supramunicipales (SGS).
    - DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR, son los definidos en el artículo 10.1.B.c de la LOUA, se relacionan en la Memoria y en planos de



ordenación de este plan general.

- DE CARÁCTER METROPOLITANO, son los definidos en el artículo 10.1.A.c de la LOUA, se relacionan en la Memoria y en planos de ordenación de este plan general.
- b) Sistemas Generales Municipales (SGM).  
Son las dotaciones que integran la estructura general y orgánica del territorio municipal, conforme los define el artículo 10.1.A.c de la LOUA. se relacionan en la Memoria y en planos de ordenación de este plan general.
- c) Sistemas Locales:  
Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de barrios.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable.

**(Adapt.) Artículo 0.8.3.- Planeamiento urbanístico aplicable.**

Tanto en las diferentes clases de suelo, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

- a) En el suelo urbano:
  - 1. En suelo urbano consolidado, que es ordenado de modo directo y finalista por el propio plan general y por las determinaciones del planeamiento desarrollado incorporado al mismo conforme a lo establecido el Capítulo 7º del Título IV, se establecen los siguientes tipos de actuaciones:
    - 2.a. Actuaciones de Reequipamiento (ARE). Son actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, con el objeto de reducir el déficit de concretos perímetros territoriales dotándolos de zonas verdes y equipamiento local o general.
    - 2.b. Actuaciones Viarias (AV). Son actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado que recogen la apertura de calles con el objetivo principal de articular la trama viaria existente.
  - 2. Suelo urbano no consolidado. Esta categoría del suelo urbano se ordena mediante las siguientes actuaciones:
    - 2.a. Actuaciones de Planeamiento (AP). Son intervenciones sobre áreas no consolidadas del suelo urbano, que precisan para su desarrollo ser objeto de plan especial de reforma interior o de estudio de detalle, aún cuando la ordenación básica de los mismos esté definida, y de los correspondientes proyectos de equidistribución y de urbanización.
    - 2.b. Actuaciones de Ordenación (AO). Son intervenciones sobre áreas no consolidadas del suelo urbano, directamente delimitadas y ordenadas por el plan general, que sólo precisan para su desarrollo, proyectos de equidistribución y de urbanización.
- b) Todo el suelo urbanizable delimitado por el plan general de ordenación urbanística se incluye en sectores cuyo desarrollo se llevará a cabo mediante planes parciales de ordenación y mediante planes especiales con la finalidad establecida en el art. 14.1.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) El suelo no urbanizable se desarrollará mediante planes especiales, en el caso en que sea necesario para la protección o preservación de algunos de los valores que han motivado esta

clasificación, o

- d) mediante planes especiales y proyectos de actuación para la implantación de actuaciones de interés público conforme a la legislación urbanística aplicable.

## **CAPITULO 9º. REGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **SECCIÓN 1ª: Definición y Concreción.**

#### **(Adapt.) Artículo 0.9.1.- Definición del suelo urbano.**

1. El suelo urbano comprende los terrenos delimitados como tales por el plan general en sus planos de ordenación.
2. Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbano consolidado: comprende los terrenos delimitados como tales por estar urbanizados y tener la condición de solar.
  - b) Suelo urbano no consolidado: comprende los terrenos delimitados como tales por carecer de urbanización consolidada o precisar de un incremento o mejora de los servicios públicos o de la urbanización existente, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### **(Adapt.) Artículo 0.9.2.- Delimitación del suelo urbano.**

La delimitación de suelo urbano se contiene en el plano de ordenación mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

- a) Integran el suelo urbano consolidado aquellos terrenos delimitados en planos de ordenación y afectos a las diferentes normas zonales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo delimitados en el Plano N° 10 “Ordenación General”, señalados con el mismo nombre que tenían en el planeamiento precedente.
- b) Integran el suelo urbano no consolidado: los terrenos incluidos en las actuaciones de planeamiento delimitadas en el planos de ordenación y señaladas con el código AP; y los terrenos incluidos en las actuaciones de ordenación delimitadas en planos de ordenación y señaladas con el código AO.

### **SECCIÓN 2ª. Suelo urbano no consolidado.**

#### **(Adapt.) Artículo 0.9.3.- Áreas de reparto.**

1. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el plan general queda dividido en áreas de reparto de beneficios y cargas, en las que se incluyen, así mismo, los sistemas generales.
2. Se considera un área de reparto por cada ámbito de gestión o unidad de ejecución en las actuaciones de planeamiento (AP) y en las actuaciones de ordenación (AO).

#### **(Adapt.) Artículo 0.9.4.- Aprovechamientos objetivo, subjetivo y medio.**

1. El aprovechamiento objetivo es el establecido en el artículo 59.1 de la Ley 7/20002 de

Ordenación Urbanística de Andalucía. El plan general establece este aprovechamiento en unidades de aprovechamiento (UA) mediante:

- a) La edificabilidad, dada como cifra total en metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>t) o como coeficiente en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo del ámbito de actuación excluidos los sistemas generales (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>).
  - b) El uso y tipología, en su caso, establecidos y los coeficientes de ponderación correspondientes a cada uno.
2. El aprovechamiento medio es el establecido en el artículo 59.3 de la Ley 7/20002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. El plan general establece este aprovechamiento en cada una de las fichas de planeamiento y gestión de las actuaciones de planeamiento y de ordenación, expresándolo en unidades de aprovechamiento (UA/m<sup>2</sup>) en función del cálculo realizado en cada área de reparto.
  3. El aprovechamiento subjetivo es el establecido en el artículo 59.2 de la Ley 7/20002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. El plan general establece este aprovechamiento en cada una de las fichas de planeamiento y gestión de las actuaciones de planeamiento y de ordenación, expresándolo en unidades de aprovechamiento (UA) y obteniéndolo en función del aprovechamiento medio calculado en cada área de reparto.
  4. Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado para la gestión de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, se entenderá que los costes de urbanización imputables al aprovechamiento que corresponde a la Administración, forman parte de las obligaciones de los propietarios excluida la Administración actuante.

#### **Artículo 0.9.5.- Iniciativa de las actuaciones.**

La iniciativa de las actuaciones, descritas en el artículo anterior, será, en general, privada, salvo que exista indicación expresa en otro sentido contenida en estas Normas.

#### **Artículo 0.9.6.- Gestión.**

Las unidades de ejecución se desarrollarán por sistema de compensación o por el que se defina por la legislación como de mayor iniciativa privada salvo indicación expresa en otro sentido que quedará recogida en las presentes Normas.

#### **Artículo 0.9.7.- Planeamiento de desarrollo del suelo urbano no consolidado.**

1. En todas las actuaciones sistemáticas en suelo urbano, de planeamiento y de ordenación, se podrá redactar un plan especial de reforma interior aunque el PGOU no lo hubiera previsto.
2. Las determinaciones que el plan general establece al planeamiento de desarrollo podrán ser modificadas por estos instrumentos siempre que sean de su competencia y no supongan alteración de las condiciones fundamentales de la estructura urbana de la zona en la que se insertan.

## **CAPITULO 10. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **SECCION 1ª. Definición y Concreción.**

#### **(1ª Rect.) Artículo 0.10.1.- Definición del suelo urbanizable.**

*(Adapt.)*

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados como tales por el plan general en sus planos de ordenación, destinados a absorber los crecimientos previsibles del municipio y que no tienen encuadre en la categoría de urbano no consolidado.
2. Dentro del suelo urbanizable del PGOU de Dos Hermanas se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Suelo urbanizable ordenado.
  - b) Suelo urbanizable sectorizado.

#### **(Adapt.) Artículo 0.10.2.- Delimitación del suelo urbanizable.**

1. Integran el suelo urbanizable ordenado aquellos terrenos, concretados en planos de ordenación, incluidos en sectores para los que el plan general establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, o en los que ha sido aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial de ordenación y aún no se ha completado la actividad de ejecución.
2. Integran el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos, concretados en planos de ordenación, incluidos en sectores para los que el plan general ha previsto que su ordenación pormenoriza haya de establecerse mediante un plan parcial de ordenación.

### **SECCIÓN 2ª. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

#### **(Adapt.) Artículo 0.10.3. Sectores en el suelo urbanizable sectorizado.**

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado que establece el plan general son los que se delimitan en planos de ordenación, cuyas determinaciones se recogen en las fichas de planeamiento y gestión pertenecientes a estas normas urbanísticas. El plan general, dentro de cada área de reparto, incluye o adscribe el suelo de sistemas generales a los sectores establecidos.

#### **(Adapt.) Artículo 0.10.4.- Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.**

1. El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los planes parciales de ordenación correspondientes a los sectores delimitados en los planos de ordenación, que igualmente deberán ser impulsados en los plazos previstos en el art. 0.1.5.
2. Previamente a la redacción de los planes parciales, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos señalados por la legislación urbanística, con las garantías que la misma prevea en orden a su demolición, nula indemnización y constancia registral. Podrá asimismo permitirse, el desarrollo provisional de otro tipo de actividades que, consideradas de utilidad pública o de interés público, y con autorización del órgano competente, no dificulten la ejecución del planeamiento y garanticen su cese en las condiciones que al respecto se estipule, en su caso, en la correspondiente licencia municipal.

3. Los planes parciales de ordenación y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta normativa, salvo en lo establecido en el artículo 13.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Los planes parciales de ordenación deberán referirse a sectores completos de suelo urbanizable sectorizado. El plan general dentro de cada área de reparto, incluye o adscribe el suelo de sistemas generales a los sectores establecidos.
5. Los planes parciales de ordenación cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones establecidas para su desarrollo particular que se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos. modificación del programa de actuación. Dicho convenio podrá establecer propuestas de división en sectores de forma que mantengan las determinaciones básicas asignadas en este Plan General.
6. En la redacción de los planes parciales de ordenación se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el plan general para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de los zonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

**(Adapt.) Artículo 0.10.5.- Aprovechamiento medio y subjetivo.**

1. El plan general fija el aprovechamiento medio del suelo urbanizable para cada una de las áreas de reparto establecidas en el mismo.
2. El plan general establece, igualmente, los coeficientes de ponderación entre el uso característico, al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden valores superiores o inferiores. El cálculo se desarrolla en la forma que se establece en la LOUA, y conforme a los coeficientes fijados en estas normas urbanísticas para todo el suelo urbanizable.
3. El aprovechamiento subjetivo que en esta clase de suelo corresponde a cada finca es el resultado de aplicar a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento medio del área de reparto en el que está incluida.

**(Adapt.) Artículo 0.10.6.- Reservas de suelo para dotaciones.**

Las reservas de suelo para dotaciones en suelo urbanizable se fijarán de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

**(Adapt.) Artículo 0.10.7.- Alcance de las determinaciones particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

- a) Delimitación y superficie: La superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser evaluada con mayor precisión en el momento de redactar el correspondiente planeamiento de desarrollo (P.P.). La cifra que resulte de dicha evaluación será válida a todos los efectos. Con independencia de ello y una vez precisada ésta, los límites del sector podrán alterarse incorporando superficies que no superen el cinco por ciento (5%) sobre la superficie resultante del proceso anterior.

La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable, salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, pero su

resultado será válido a todos los efectos.

La suma de las superficies del sector, más la de los sistemas generales exteriores al mismo supondrá la nueva cifra de "superficie resultado".

A partir de esta nueva "superficie resultado" se elaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderaciones correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se calculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

- b) Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos: A partir del cuadro resultante del proceso anterior, o del originario para el supuesto que no hubiera variación en la "superficie resultado", se podrán variar las edificabilidades asignadas a los distintos usos en el sector, dentro de los porcentajes definidos en sus correspondientes márgenes, sujeta a las siguientes condiciones:
- i) En ningún caso se podrá superar la edificabilidad total, que será la originaria en el caso de mantenimiento de la "superficie resultado" o, en caso contrario, la resultante del proceso expuesto en el apartado a).
  - ii) Si la variación de edificabilidades implica superación del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el exceso de aprovechamiento, respecto al correspondiente según el caso, constituiría una bolsa de aprovechamientos de titularidad municipal que el Ayuntamiento destinaría a incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo.
  - iii) Si la variación de edificabilidad por usos supone disminución del aprovechamiento global originario o, en su caso, del resultante del proceso señalado en el apartado a), el Ayuntamiento tendrá derecho al porcentaje legal del aprovechamiento global correspondiente.

## **CAPITULO 11. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **(Adapt.) Artículo 0.11.1.- Definición y delimitación del suelo no urbanizable.**

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos delimitados como tales por el plan general en sus planos de ordenación que quedan excluidos del proceso urbanizador en atención a las circunstancias que concurren en los mismos, de conformidad con las determinaciones de la legislación urbanística. Dentro del suelo no urbanizable, y de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

### **(Adapt.) Artículo 0.11.2.- Régimen general.**

El régimen jurídico del suelo no urbanizable vendrá determinado por la legislación administrativa que establezca el régimen de preservación para los terrenos así clasificados, por los planes de ordenación del territorio, de los que derive dicho régimen, y por las normas recogidas para el suelo no urbanizable en el presente plan general de ordenación urbanística.

### **(Adapt.) Artículo 0.11.3.- Actuaciones de interés público en terrenos no urbanizables.**

En terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable podrán autorizarse actuaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública e interés social y la

procedencia o necesidad de implantación en estos suelos. Para llevar a cabo dichas actuaciones será precisa la aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

## TÍTULO I. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

### CAPÍTULO 1º DEFINICIONES Y COMPATIBILIDADES DE LOS USOS.

#### SECCION 1ª. Definiciones.

##### Artículo 1.1.1.- Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Séptimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

##### Artículo 1.1.2.- Definición de las distintas clases de uso.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
  - a) *Uso global* es aquel que el Plan General o los programas de actuación urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.
  - b) *Uso pormenorizado* es aquel que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser modificado por ninguna otra figura de planeamiento.
2. Por su por su posibilidad de instalación en las zonas homogéneas establecidas los usos pueden ser determinados, complementarios, compatibles y prohibidos.
  - a) *Uso determinado, o dominante*, es aquel uso global o pormenorizado establecido para cada zona de ordenanzas.
  - b) *Uso complementario* es aquel que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.
  - c) *Uso compatible* es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

Puede ser:

    - *Admisible*: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
    - *Limitado*: Es aquel cuya implantación puede autorizarse en zonas cuyo uso global sea distinto siempre que cumpla una serie de condiciones determinadas por el planeamiento.
  - d) *Uso prohibido, o incompatible*, es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

    - Los usos que no sean el determinado o los admisibles en la zona de que se trate.
    - Los usos admisibles limitados cuando superen los límites de intensidad que en su caso pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.



- Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

### Artículo 1.1.3.- Clasificación de usos.

#### GLOBALES

##### 1. RESIDENCIAL.

- a) Viviendas.  
 Grupo I Viviendas Unifamiliares.  
 Grupo II Viviendas Plurifamiliares.  
 b) Residencias Colectivas.  
 Grupo III Residencias Colectivas.

##### 2. INDUSTRIAL.

- a) Industrias y Almacenes.  
 Grupo I Industrias Extractivas.  
 Grupo II Industrias Manufactureras en General.  
 Grupo III Almacenes.  
 Grupo IV Almacenes de Aceitunas.  
 b) Servicios y Talleres Industriales.  
 Grupo V Servicios Industriales.  
 Grupo VI Talleres Domésticos y Artesanales.  
 Grupo VII Talleres Artísticos.  
 c) Transportes Privados.  
 Grupo VIII Talleres del Automóvil.  
 Grupo IX Transportes Privados.

##### 3. TERCIARIO.

- a) Hospedaje.  
 Grupo I Servicios de Hospedaje.  
 Grupo II Campamentos.  
 b) Hostelero-Recreativo.  
 Grupo III Establecimientos Sin Espectáculos.  
 Grupo IV Establecimientos Con Espectáculos.  
 c) Comercial.  
 Grupo V Pequeños y Medianos Comercios.  
 Grupo VI Grandes Comercios.  
 d) Oficinas y Servicios.  
 Grupo VII Con Servicio de Ventas.  
 Grupo VIII De Gestión y Despachos Profesionales.  
 e) Aparcamientos.  
 Grupo IX Aparcamientos Privados  
 Complementarios.  
 Grupo X Aparcamientos Públicos.

##### 4. DOTACIONAL.

- a) Espacios Libres.  
 Grupo I Espacios Libres (V).  
 Grupo II Espacios Libres de Aparcamientos (P).  
 Grupo III Área de Ocio (O).  
 b) Equipamientos Comunitarios.  
 Grupo IV Docente (E).  
*Servicios de Interés Público y Social (SIPS).*  
 Grupo V Deportivo (D)  
 Grupo VI Socio – Cultural (C).  
 Grupo VII Sanitario (S).  
 Grupo VIII Asistencial (A).  
 Grupo IX Administrativo (M).  
 Grupo X Religioso (R).  
 Grupo XI Mercado de Abastos (MA).  
 Grupo XII Servicio Público (SP).

##### 5. TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.

- a) Comunicaciones.  
 Grupo I Viario.  
 Grupo II Intercambiadores de Transporte.

- Grupo III Ferroviario.
- Grupo IV Aéreo.
- Grupo V Portuario.
- Grupo VI Estaciones de Servicio.
- b) Infraestructuras Urbanas.
  - Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.
- c) Defensa.
  - Grupo VIII Instalaciones Militares.

6. AGROPECUARIO.

- a) Producción Agrícola.
  - Grupo I Producción Agrícola.
- b) Producción Ganadera y Avícola.
  - Grupo II Producción Ganadera.
  - Grupo III Producción Avícola.
- c) Servicios Agrícolas y Ganaderos.
  - Grupo IV Servicios Agrícolas.
  - Grupo V Servicios Ganaderos.
- d) Caza y Pesca.
  - Grupo VI Caza.
  - Grupo VII Pesca.
- e) Silvicultura y Servicios Forestales.
  - Grupo VIII Silvicultura.
  - Grupo IX Servicios Forestales.

**Artículo 1.1.4.- Condiciones generales de los usos globales y pormenorizados.**

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el artículo 1.1.3.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. La asignación de usos globales y pormenorizados admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles.
4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la Clasificación de Usos del artículo 1.1.3, se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

**Artículo 1.1.5.- Usos según la intensidad de su implantación en el edificio o parcela.**

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

- a) *Uso exclusivo*: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) *Uso no exclusivo*: Es aquel que ocupa su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

**Artículo 1.1.6.- Uso público y uso privado.**

- a) *Usos públicos*: Son aquellas actividades que se desarrollan por la administración o los

particulares en régimen de servicio público.

- b) *Usos privados*: Son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

## **SECCION 2ª. Compatibilidades de los distintos Usos Globales.**

### **Artículo 1.1.7.- Usos compatibles con el uso global Residencial.**

En las zonas calificadas como uso global Residencial se permite la instalación de los siguientes usos no residenciales, siempre que se cumpla la legislación vigente que los regule, las distintas normas sectoriales o específicas ambientales y de ordenación del territorio que convergen en la última autorización y las presentes Normas Urbanísticas.

#### **1. USOS ADMISIBLES:**

##### **INDUSTRIAL:**

Grupo II	Industrias Manufactureras en General.
Grupo IV	Almacenes de Aceitunas.
Grupo V	Servicios Industriales.
Grupo VI	Talleres Domésticos y Artesanales.
Grupo VII	Talleres Artísticos.
Grupo VIII	Talleres del Automóvil.

##### **TERCIARIO:**

Grupo I	Servicios de Hospedaje.
Grupo III	Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV	Establecimientos Con Espectáculos.
Grupo V	Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VI	Grandes Comercios.
Grupo VII	Con Servicio de Ventas.
Grupo VIII	De Gestión y Despachos Profesionales.
Grupo IX	Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X	Aparcamientos Públicos.

##### **DOTACIONAL.**

Grupo IV	Docente (E).
Grupo V	Deportivo (D)
Grupo VI	Socio - Cultural.
Grupo VII	Sanitario (S).
Grupo VIII	Asistencial (A).
Grupo IX	Administrativo (M).
Grupo X	Religioso ®.
Grupo XI	Mercado de Abastos (MA).
Grupo XII	Servicio Público (SP).

##### **TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.**

Grupo I	Viario.
Grupo VI	Estaciones de Servicio.
Grupo VII	Infraestructuras Urbanas Básicas.

En las parcelas calificadas como uso global residencial incluidas en la ZONA "CIUDAD JARDÍN" (CJ), que corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, sólo se permiten los siguientes usos no residenciales, salvo mención expresa de estas Normas:

##### **INDUSTRIAL:**

Grupo VII	Talleres Artísticos.
-----------	----------------------

TERCIARIO:

Grupo I	Servicios de Hospedaje.
Grupo III	Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo V	Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VIII	De Gestión y Despachos Profesionales.
Grupo IX	Aparcamientos Privados Complementarios.

DOTACIONAL.

Grupo VI	Socio - Cultural.
Grupo VII	Sanitario (S).
Grupo VIII	Asistencial (A).
Grupo X	Religioso (R).

TRANSPORTE  
E INFRAESTRUCTURA.

Grupo II	Viario.
Grupo VIII	Infraestructuras Urbanas Básicas.

Estos usos se atenderán a las ordenanzas generales de estas normas y a las particulares de “Ciudad Jardín” y de las subzonas correspondientes.

2. USOS LIMITADOS:

INDUSTRIAL: Grupo III Almacenes.

Se permitirán almacenes sin uso de potencia motriz, única y exclusivamente, cuando:

- Presten servicios de utilidad a la población de la zona y a las actividades que se admiten.
- Su distribución no genere un movimiento de vehículos en labores de carga y descarga, que pueda crear conflicto en la zona.
- Siempre que no estén incluidos en el apartado siguiente.

3. USOS PROHIBIDOS.

- *En relación con la Ley 7/1994 de Protección Ambiental:*
  - Actividades incluidas en los Anexos 1º o 2º de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.
  - Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 5 (segundo supuesto), 6, 24, 25, 29 (primer supuesto), 30, 31, 32 y 34 del Anexo 3º de la citada Ley 7/1994.
  - Actividades incluidas en el catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96 de 20 de febrero.
- *Actividades Industriales:*
  - Carpinterías metálicas y cerrajerías.
  - Talleres de lacado y barnizado de muebles.
  - Almacenes de sustancias explosivas.
  - Obrador de panadería en bajos comerciales de edificios residenciales.
- *En relación con la protección contra incendios:*
  - Cuando el edificio sea compartido con usos residenciales no se permitirán aquellas actividades en las que la carga ponderada de fuego sea superior a 200 Mcal./m<sup>2</sup>
- *En relación con la producción de residuos:*
  - No se permitirán los residuos animales o vegetales que pueden sufrir proceso de fermentación o descomposición ni los de trapos, ropas y desechos. Tampoco los de cualquier sustancia que pueda producir olores o vapores nocivos o molestos, polvo o suciedad en las paredes exteriores.

### **Artículo 1.1.8.- Usos compatibles con el uso global Industrial.**

En las parcelas calificadas en planos de ordenación como uso global Industrial se permite este uso, exceptuando el Grupo I "Extractivas", que queda expresamente prohibido salvo en Suelo No Urbanizable.

Las actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96 de 20 de febrero, se concentrarán en los suelos industriales ubicados entorno al Nuevo cauce del Guadaira.

Las parcelas industriales que colinden con suelo residencial tendrán el régimen de exclusión definido en el artículo 1.1.7 para suelos de uso global residencial.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados no industriales, que por sus características son compatibles con la industria (grandes almacenes de comercio al por menor) o surgen como actividades anexas a ella.

#### **1. USOS ADMISIBLES.**

##### **TERCIARIO:**

Grupo I	Servicios de Hospedaje.
Grupo III	Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV	Establecimientos Con Espectáculos.
Grupo V	Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VI	Grandes Comercios.
Grupo VII	Con Servicio de Ventas
Grupo VIII	De Gestión y Despachos Profesionales.
Grupo IX	Aparcamientos Privados Complementarios
Grupo X	Aparcamientos Públicos.

##### **DOTACIONAL.**

Grupo IV	Docente (E).
Grupo V	Deportivo (D)
Grupo VI	Socio - Cultural.
Grupo VII	Sanitario (S).
Grupo VIII	Asistencial (A).
Grupo IX	Administrativo (M).
Grupo X	Religioso (R).
Grupo XI	Mercado de Abastos (MA).
Grupo XII	Servicio Público (SP).

##### **TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.**

Grupo I	Viario.
Grupo II	Intercambiadores de Transporte.
Grupo III	Ferrovionario.
Grupo VI	Estaciones de Servicio.
Grupo VII	Infraestructuras Urbanas Básicas.

Estos usos se permiten siempre dentro de las limitaciones que la legislación vigente en cada materia y las ordenanzas municipales les impongan, y de acuerdo con la normativa general recogida en este Título. Excepcionalmente, se podrán autorizar otros usos, cuando así se recoja en las ordenanzas particulares de zona.

#### **2. USOS PROHIBIDOS.**

- Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior, expresamente el uso de vivienda salvo grandes instalaciones en las que se

podrá incluir la del guarda.

- Queda específicamente prohibida la implantación de usos ganaderos.

### **Artículo 1.1.9.- Usos compatibles con el uso global Terciario.**

En las parcelas calificadas en planos de ordenación, como uso global Terciario se permite la instalación de todos los usos pormenorizados pertenecientes a este uso global salvo el uso pormenorizado “Campamentos” (Grupo II). Así mismo se permiten los siguientes usos pormenorizados no terciarios, que por sus características son compatibles con ellos:

#### **1. USOS ADMISIBLES.**

##### **INDUSTRIAL:**

Grupo II	Industrias Manufactureras en General.
Grupo III	Almacenes.
Grupo V	Servicios Industriales.
Grupo VI	Talleres Domésticos y Artesanales.
Grupo VII	Taller Artístico.
Grupo VIII	Talleres del Automóvil.
Grupo IX	Transportes Privados.

##### **DOTACIONAL.**

Grupo IV	Docente (E).
Grupo V	Deportivo (D)
Grupo VI	Socio - Cultural.
Grupo VII	Sanitario (S).
Grupo VIII	Asistencial (A).
Grupo IX	Administrativo (M).
Grupo X	Religioso ®.
Grupo XI	Mercado de Abastos (MA).
Grupo XII	Servicio Público (SP).

##### **TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.**

Grupo I	Viario.
Grupo II	Intercambiadores de Transporte.
Grupo III	Ferrovionario.
Grupo VI	Estaciones de Servicio.
Grupo VII	Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### **3. USOS PROHIBIDOS.**

Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior.

### **(1ª Rect.) Artículo 1.1.10.- Usos compatibles con el uso global Dotacional.**

El uso global Dotacional grafiado en planos de ordenación, comprende los usos pormenorizados definidos en este Título.

Las parcelas calificadas como Equipamiento Genérico no están adscritas a ningún uso pormenorizado concreto, pudiendo instalarse en ellas cualquiera de los usos pormenorizados establecidos y siempre que las características de la parcela lo permitan.

Se prohíbe el cambio de uso en las parcelas calificadas como Espacios Libres y como Equipamientos Comunitarios: Deportivo, Asistencial, Cultural, Docente y Sanitario.

Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizados por el Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público.

## **CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE EDIFICACIÓN COMUNES A TODOS LOS USOS.**

### **Artículo 1.2.1.- Condiciones generales de edificación de los usos.**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, o cualquier otra disposición que la supliere.
5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

### **(10ª Inn.) Artículo 1.2.2.- Usos en sótanos y semisótanos.**

En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones, almacenes y otros usos complementarios del principal, que no impliquen puestos de trabajo permanentes, o que, en su caso, resuelvan correctamente las condiciones de iluminación y ventilación naturales.
- b) Aparcamientos.
- c) Toda actividad comercial situada en planta baja de edificios de otros usos, podrá también desarrollarse en planta de sótano o semisótano, siempre que esté asociada a ella y unida internamente mediante un espacio común a doble altura, como mínimo del 10% de la superficie útil de la zona de ventas, que no podrá estar ocupado por núcleos de comunicación, computando a efectos de la aplicación de las determinaciones que se contemplan en estas Normas (edificabilidad, excepto en la zona MC; número de aparcamientos; aseos; etc.).
- d) En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea el Comercial y/o el de Oficinas y Servicios situadas en zonas no residenciales, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, siempre que esta planta esté relacionada con la planta baja mediante un espacio común a doble altura, como mínimo del 20% de la superficie útil de la zona de ventas, que no podrá estar ocupado por núcleos de comunicación computando a efectos de la aplicación de las determinaciones que se contemplan en estas Normas (edificabilidad; número de aparcamientos; aseos; etc.).

**(10ª Inn.) Artículo 1.2.3.- Diferentes usos en un mismo edificio o local.**

1. Cuando en un mismo edificio convivan dos usos globales diferentes, los accesos desde el espacio público serán completamente independientes.
2. En los edificios con aparcamiento complementario, los accesos de vehículos serán independientes y exclusivos. Cualquier espacio transitado por vehículos deberá estar independizado completamente de los espacios destinados a actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, incluidos los patios de luces.
3. No podrá modificarse la situación y proporción de los distintos usos que afecten a un edificio en el que coexistan varios de ellos, cuando esta situación y proporción este fijada por el planeamiento.

**CAPÍTULO 3º USO RESIDENCIAL.**

**(5ª Mod.) Artículo 1.3.1.- Definición y usos pormenorizados.**

1. Uso residencial es el que tiene por finalidad el alojamiento permanente o temporal de las personas, se incluyen en esta actividad los usos que la complementan, entre los que se encuentran: espacios libres de dominio privado, deportivo privado, aparcamiento, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) *Viviendas*: Cuando la residencia se destina, al alojamiento permanente o temporal, de personas, con el programa habitual de las familias, tengan, o no, relación de parentesco.  
Se incluyen en cualquiera de estos grupos, según su tipología edificatoria, los apartamentos turísticos.  
Grupo I *Vivienda Unifamiliar*: Se definen como viviendas unifamiliares dos tipos diferentes:
    - La vivienda situada en parcela independiente, aislada o entremedianeras.
    - La vivienda agrupada horizontalmente a otras, formando un edificio o conjunto de edificios, compartiendo, o no, espacios libres comunes y/o aparcamiento subterráneo, y con acceso directo desde el espacio público o desde el espacio libre privado.Grupo II *Vivienda Plurifamiliar*: Es la agrupada verticalmente a otras viviendas y/o a otros usos.
  - b) *Residencias Colectivas (Grupo III)*: Es la residencia destinada al alojamiento estable de individuos, que no constituyen unidad familiar, con un programa más amplio que el de la vivienda, como residencias de estudiantes, residencias geriátricas, etc. Se exceptúan las residencias asistidas.

**Artículo 1.3.2.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de



los objetivos de las mismas.

**(10ª Inn.) Artículo 1.3.3.- Pieza habitable.**

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas, y esté integrada dentro del conjunto edificado, no pudiendo tener acceso exclusivo a través de un patio o espacio libre de la vivienda. Según la denominación convencional son piezas habitables en una vivienda, como mínimo, los dormitorios, el salón, el comedor y la cocina. Toda pieza habitable estará ventilada e iluminada a través de un espacio libre público o privado, en este caso con las dimensiones mínimas del patio de luces, salvo determinación en otro sentido de las normas particulares de las distintas zonas de ordenanzas.

En viviendas de gran tamaño, en tipología de edificación aislada, se podrán realizar dependencias exteriores, situadas en edificios independientes del principal dentro de la misma parcela, destinadas a usos complementarios.

**Artículo 1.3.4.- Vivienda exterior.**

Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. *Higiénicas*: Que al menos un hueco de una pieza habitable tenga fachada recayendo a:
  - a) Vía pública o espacio libre público.
  - b) Un patio de manzana que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 2.5.11 para las tipologías edificatorias incluidas en las zonas “Manzana Cerrada” (MCC y MCE) y “Viviendas Plurifamiliares” (PM y PB).
  - c) Un espacio libre interior comunitario que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 2.5.12 para las tipologías edificatorias incluidas en las zonas “Edificación en Hilera” (EH) y “Ciudad Jardín” (CJ).
  - d) Un patio interior de vivienda unifamiliar con ventilación cruzada, en parcela registral privada y exclusiva.
2. *De seguridad*: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.

**(5ª Mod.) Artículo 1.3.5.- Programa de la vivienda.**

1. VIVIENDA:
  - La vivienda contará, como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
  - Su superficie mínima será de 40 m<sup>2</sup> útiles, y cumplirá las condiciones de las viviendas de protección oficial, o de la normativa que las supliere, excepto en lo que contradiga la posibilidad de tener dos dormitorios sencillos en vez de uno principal.
  - La cocina se podrá agregar a la estancia-comedor siempre que sean independizables entre sí, cumpliendo ambas las condiciones establecidas en este plan general para las piezas habitables.

## 2. APARTAMENTO:

- Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será menor de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>), ni mayor de cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>).
- En el caso de dormitorio independiente, la estancia-comedor-cocina y el dormitorio cumplirán las condiciones mínimas superficiales de las viviendas de protección oficial, o de la normativa que las supliere.

### **(5ª Mod.) Artículo 1.3.6.- Altura libre mínima.**

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de dos con sesenta metros (2,60 m.), al menos en el noventa por ciento (90%) de su superficie útil, pudiendo reducirse por el paso de instalaciones hasta dos con veinte metros (2,20 m.) en el restante diez por ciento (10%).
2. Esta superficie de menor altura podrá situarse en los pasillos, en las piezas no habitables y, como máximo, en el quince por ciento (15%) de la superficie útil de cada pieza habitable.

### **Artículo 1.3.7.- Accesos comunes a las viviendas y dimensiones de los huecos de paso.**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido de acceso a cada vivienda en el interior del edificio, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, de acuerdo con la NBE-CPI/96 y como mínimo cumplirá con las dimensiones determinadas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía o disposiciones que la sustituyan.
3. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a la vivienda y de los huecos de paso a las mismas, cumplirán las especificaciones de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía o disposiciones que la sustituyan.
4. Las rampas para salvar desniveles cumplirán las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía o disposiciones que la sustituyan.
5. El número y disposición de los ascensores en edificio de uso residencial cumplirá las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía determinaciones de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial.
6. Serán de aplicación las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía, así como la NBE-CPI-96 o disposiciones que las sustituyan.

**Artículo 1.3.8.- Condiciones de ventilación e iluminación de piezas habitables y no habitables.**

1. Toda pieza habitable de una vivienda, deberá disponer de ventilación e iluminación natural a espacio público o patio.
2. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida o mediante ventilación forzada.
3. En ningún caso se permitirán viviendas en sótano o semisótano entendiéndose como tales las que tengan su pavimento inferior al nivel de la calle en más de cincuenta (50) centímetros.

**Artículo 1.3.9.- Condiciones de los Talleres Domésticos y de las Oficinas de Gestión y los Despachos Profesionales ubicados en la propia vivienda.**

Se incluyen en este uso global los talleres domésticos y los despachos profesionales afectos al usuario, que cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.
2. La superficie útil destinada a despacho profesional o taller doméstico será igual o inferior al 33% de la superficie útil total de la vivienda.

**Artículo 1.3.10.- Dotación de aparcamientos.**

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento, por cada cien metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada vivienda, salvo que:

- a) El número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de esta norma, sea igual o inferior a seis (6).
- b) El edificio esté situado en calle de seis metros o menos de latitud.
- c) Que la superficie de la parcela sea igual o inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- d) Que las características del solar lo haga inviable.
- e) Exista una disposición en contra en la normativa de la zona correspondiente.

**Artículo 1.3.11.- Compatibilidad en zonas destinadas otros usos globales.**

1. En zonas cuyo uso global sea distinto del Residencial se prohíbe el uso pormenorizado "Viviendas" (Grupos I y II).
2. El uso pormenorizado "Residencias Colectivas" (Grupo III) podrá permitirse en zonas cuyo uso global sea distinto del residencial, siempre que este uso sea complementario del uso global o pormenorizado de la zona. Debe estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, salvo que el uso superpuesto corresponda a oficinas, servicios, administración, o actividades anexas de la propia residencia.

## **CAPÍTULO 4º USO INDUSTRIAL.**

### **SECCIÓN 1º. Condiciones Generales del Uso Global Industrial.**

#### **Artículo 1.4.1.- Definición y usos pormenorizados.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología, estaciones de servicio o gasolineras, según las precisiones que se expresan a continuación.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Industrias y Almacenes:

Grupo I.	Industrias Extractivas.
Grupo II.	Industrias Manufactureras en General.
Grupo III.	Almacenes.
Grupo IV.	Almacenes de aceitunas.
  - b) Servicios y Talleres Industriales:

Grupo V.	Servicios Industriales.
Grupo VI.	Talleres Domésticos y Artesanales.
Grupo VII.	Talleres Artísticos.
  - c) Transportes Privados:

Grupo VIII.	Talleres del Automóvil.
Grupo IX.	Transportes Privados.

#### **Artículo 1.4.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación: En los edificios o construcciones de nueva edificación; en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, excluyéndose las pequeñas obras de conservación y mantenimiento que no le será de aplicación.
2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las edificaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.
3. Las actividades comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deberán someterse a las medidas de prevención ambiental en la citada Ley.

#### **Artículo 1.4.3.- Condiciones de la actividad industrial.**

Con objeto de asegurar que las actividades industriales que se establezcan no producirán afecciones ambientales y molestias, se establecen un conjunto de determinaciones relativas a condiciones ambientales específicas para las zonas de uso industrial, así como otras relativas a abastecimiento de agua, condiciones de vertido y sistemas de depuración, y residuos industriales que a continuación se concretan.

#### **Artículo 1.4.4.- Condiciones ambientales específicas de las zonas industriales.**

1. No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).
2. Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 74/1996 de 20 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de la calidad del aire, y la Orden de 23 de febrero que lo desarrolla.
3. Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.
4. Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las parcelas en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de evitar la incompatibilidad con el cumplimiento de los arts. 14, 24, 39 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971.

La citada normativa, así como el trazado de viales que se diseñen, ha de posibilitar la existencia de vías de evacuación, no sólo hacia el lindero frontal sino también hacia los linderos laterales y posterior (opuesto a fachada), esto último especialmente en los casos de edificaciones adosadas, donde la evacuación hacia los laterales se imposibilita.

5. Residuos: Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en el desarrollo del Plan deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, que ejecuta la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D.283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de los aceites usados).

Con el objeto de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases a lo largo de todo su ciclo de vida se seguirá lo establecido en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Embalaje y en el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la misma, aprobado por R.D. 782/1998, de 30 de abril.

Aquellas basuras o residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser trasladados al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

#### **Artículo 1.4.5.- Medidas correctoras particulares de las zonas industriales.**

Con carácter general, para todas las zonas industriales y en especial para las más próximas a zonas residenciales, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo

con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.
- Deberá garantizarse que las industrias que se implanten no ocasionen molestias por olores en los núcleos urbanos o viviendas más cercanos, ni se superen en los mismos los niveles de inmisión que se establecen en la normativa vigente, considerándose en dicho análisis los efectos aditivos derivados de los focos existentes.
- No se permitirá el almacenamiento de residuos de animales o vegetales que puedan sufrir proceso de fermentación o descomposición. Tampoco los de cualquier sustancia que pueda producir olores o vapores nocivos o molestos.
- No se permitirán las sustancias explosivas.
- La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación.
- Los pasos horizontales, escaleras y rampas habrán de ser dimensionadas de acuerdo con la NBE-CPI-96.
- Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de pantallas vegetales, fundamentalmente en las vías de comunicación por ser las vistas más comprometidas. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

#### **Artículo 1.4.6.- Aislamiento de las construcciones.**

En zonas de uso global determinado distinto del industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos.

#### **Artículo 1.4.7.- Alturas libres mínimas.**

La distancia mínima de suelo a techo en las zonas de uso global industrial será, en función del uso que tengan asignado, la siguiente:

- *Industrias Manufactureras en General* ----- Trescientos (300) centímetros.
- *Almacenes* ----- Trescientos (300) centímetros

Puede reducirse hasta doscientos sesenta (260) centímetros cuando su superficie útil sea igual o menor a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- *Servicios y Talleres Industriales* ----- Trescientos (300) centímetros.
- *Oficinas anexas a la actividad industrial* ----- Doscientos sesenta (260) centímetros.
- *Servicios y Vestuarios* ----- Doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 1.4.8.- Servicio de aseo.**

Se dispondrán los aseos establecidos en las normas vigentes sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo.

No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

#### **Artículo 1.4.9.- Condiciones de las parcelas.**

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones de parcela mínima de las subzonas industriales en la que estén incluidas.
2. En aquellas parcelas de superficie superior a veinte mil (20.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva, en las que se produzca la sustitución de la actividad industrial implicando su parcelación en unidades de menor tamaño, deberá redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior, las conexiones con el entorno, así como la asignación y distribución de aprovechamiento y dotaciones.

#### **Artículo 1.4.10.- Condiciones de la edificación y de los locales. Circulación interior.**

1. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamientos en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
2. Cuando una misma parcela, y formando parte de un mismo edificio, albergue más de una actividad, cada uno de los establecimientos habrá de tener fachada a vía de circulación rodada ya sea pública o privada constituida como tal vía. La longitud mínima de fachada de cada actividad a tal vía será de un tercio (1/3) de la profundidad del local.
3. A efectos de la ley de Propiedad Horizontal, podrán tener consideración de local aquellas partes del edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, siempre que cumplan las condiciones del punto anterior.
4. Los locales resultantes de la redacción del Plan Especial a que hace referencia en el artículo el anterior tendrán las dimensiones exigidas en el este artículo para cada establecimiento.

#### **Artículo 1.4.11.- Dotación de aparcamientos.**

Se cumplirán las determinaciones de cada una de las zonas y del planeamiento de desarrollo vigente sobre la dotación de aparcamientos.

#### **Artículo 1.4.12.- Posición de los usos en el edificio.**

Dentro de un mismo edificio se permitirán industrias en cualquiera de sus plantas

cuando el uso global en dicha zona sea el industrial.

## **SECCIÓN 2º. Condiciones Particulares de las Industrias y Almacenes.**

### **Artículo 1.4.13.- Clasificación y condiciones constructivas de los edificios industriales.**

1. *Definición y clasificación:* Bajo este epígrafe se incluyen las actividades propiamente productivas y de almacenamiento. Se clasifican los siguientes grupos:
  - Grupo I. Industrias Extractivas.
  - Grupo II. Industrias Manufactureras en General.
  - Grupo III. Almacenes.
  - Grupo IV. Almacenes de Aceitunas.
2. *Condiciones constructivas de los edificios:*
  - La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios o almacenes destinados a esta actividad. En los edificios en los que exista mezcla de usos, cada uno de ellos habrá de cumplir con la normativa que le sea de aplicación en cuanto a alturas, aparcamientos, etc.
  - Se exige la iluminación y ventilación necesarias en función de la actividad y de lo establecido en la normativa sectorial vigente.

### **Artículo 1.4.14.- Industrias Extractivas (Grupo I).**

1. *Definición:* Se entiende por industrias extractivas las unidades económicas cuya actividad exclusiva o principal consiste en la extracción, o captación, preparación, prospección, depuración o primera transformación y distribución de materias primas del suelo o subsuelo.
2. *Localización y compatibilidad de las industrias extractivas:* Las instalaciones para la extracción de estos productos sólo podrán autorizarse en el Suelo No Urbanizable, exceptuando las zonas específicamente señaladas de especial protección arqueológicas, donde no se permitirá el movimiento de tierras, canteras u otras actividades a cielo abierto.

### **Artículo 1.4.15.- Industrias Manufactureras en General (Grupo II).**

1. *Definición:* Corresponde a las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, elaboración o fabricación, para posteriores transformaciones, incluso envasado, almacenamiento, transporte, distribución, reparación, o recogida, en operaciones de gran escala o en unidades, talleres o plantas de menor escala, sin venta directa al público.
2. *Localización y compatibilidad de las industrias manufactureras:* En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, salvo que el uso superpuesto corresponda a oficinas, servicios, administración, o actividades anexas de la propia empresa o actividad industrial que posea.
3. *Limitación de compatibilidades industriales:* Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria pueda ser considerada



como compatible con otros usos globales o pormenorizados las siguientes:

- a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
- b) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
- c) Que la instalación de la maquinaria sea tal que, ni en los locales de trabajo ni en ningún otro, se originen vibraciones superiores a las establecidas en el Reglamento de la calidad del aire y demás normativas de aplicación.
- d) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originario por la actividad cumpla con el Reglamento de la calidad del aire y demás normativas de aplicación.
- e) Que cumpla las Ordenanzas Municipales para la protección del medio ambiente contra la transmisión de ruidos.
- f) Que cumpla las disposiciones reguladas por la reglamentación de protección contra incendios específica para este uso, no obstante deben cumplir, con carácter subsidiario, las condiciones establecidas por la NBE-CPI796, o disposición que la sustituya, para los locales y zonas de riesgo especial alto.
- g) Que no supongan una ruptura en el paisaje y la trama urbana.

#### **Artículo 1.4.16.- Almacenes (Grupo III).**

1. *Definición:* Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de los productos se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente. Se incluyen los almacenes de todas las industrias anteriores, los del transporte y del comercio al por mayor.
2. *Condiciones de los locales:* Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas así como las disposiciones vigentes en la materia.
3. *Localización y compatibilidad de los Almacenes:* En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en planta baja de edificio de otros usos salvo que el uso superpuesto sea el residencial.
  - c) No podrán almacenarse material pirotécnico mas que en situaciones análogas a la industria en medio rural y de acuerdo con su normativa sectorial.

#### **Artículo 1.4.17.- Almacenes de Aceitunas (Grupo IV).**

1. *Definición:* Comprende las industrias tradicionales en Dos Hermanas destinadas al aderezo y envasado de aceitunas, ya sea a parte o a la totalidad del proceso de producción.

2. *Condiciones de los locales:* Las actividades incluidas en este grupo cumplirán las condiciones establecidas para las industrias del Grupo III. Almacenes.
3. *Localización y compatibilidad de los almacenes de aceitunas:*
  - Sólo podrán ubicarse en instalaciones exclusiva, el edificio destinado a este uso podrá estar aislado o entre medianeras, no obstante la instalación propiamente dicha se situará aislada de las medianeras con parcelas de uso distinto del industrial.
  - Deberán tener garantizado la instalación de medidas correctoras que permitan el vertido a la red pública o a las balsas de evaporación.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones Particulares de los Servicios y Talleres Industriales.**

#### **Artículo 1.4.18.- Definición y clasificación.**

1. Comprende las actividades industriales y artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios, y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generen molestias a los usos residenciales o similares próximos.
2. Se incluyen las actividades no incluidas en los anexos de la Ley 7/94 de Protección Ambiental o las que, estándolo, corrijan suficientemente las causas de su inclusión así como reparación de artículos eléctricos del hogar y otros bienes de consumo, producción de películas cinematográficas, etc.
3. Se clasifican en tres grupos, según las actividades y situación admisible:
  - Grupo V. Servicios Industriales.
  - Grupo VI. Talleres Domésticos y Artesanales.
  - Grupo VII. Talleres Artísticos.

#### **Artículo 1.4.19.- Servicios Industriales (Grupo V).**

1. *Definición.* Comprenderán las actividades diversas de servicios personales, las de reparación de efectos personales y enseres domésticos, estudios de cinematografía, estudios de radio difusión y televisión, y todas las pequeñas actividades de producción que no generen molestias.
2. *Localización y compatibilidad de los Servicios Industriales.* En zonas con uso global o pormenorizado distinto del industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado servicios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
  - Los Servicios Industriales se ubicarán en edificio exclusivo y en planta baja y su sótano o semisótano asociado de edificio con otros usos.
  - Dependiendo de la potencial intensidad de producción de la actividad, de las molestias, movimiento de mercancías generadas o acumuladas, carga y descarga, apreciado por los servicios técnicos municipales, podrán denegar su instalación en zona de uso global distinto al industrial.
  - Cuando se ubiquen en situaciones admisibles para industrias del Grupo II, podrán alcanzar los índices y parámetros correspondientes a la situación y localización respectiva.

3. *Condiciones de la edificación y de los locales.* En edificios de nueva construcción y en los edificios construidos en los que esto sea posible, las salidas de aire caliente de los sistemas de climatización y de ventilación se canalizarán hasta la cubierta del edificio mediante chimenea/s para el paso de canalizaciones de las instalaciones de una superficie libre mínima de 0,50 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local.

En el caso de segregación de un local, para distintas actividades, cada uno de los locales resultantes habrá de cumplir estas condiciones.

#### **Artículo 1.4.20.- Talleres Domésticos y Artesanales (Grupo VI).**

1. *Definición.* Comprenden las actividades propiamente artesanales y de artes y oficios, las de radiodifusión y demás actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales y de trabajo a domicilio, que no generen molestias a los usos residenciales o similares próximos.
2. *Localización y compatibilidad de los Talleres Domésticos y Artesanales.* En zonas con uso global o pormenorizado distinto las actividades incluidas en el uso pormenorizado pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
  - Los talleres domésticos y artesanales o de explotación familiar podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo o en cualquier planta de edificio con otros usos. Cuando se comparta con vivienda esta cumplirá la superficie mínima.
  - Cuando la actividad genere molestias a los vecinos el Ayuntamiento podrá prohibirla.
3. *Condiciones de los locales.* Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de trabajo o normativa que las sustituyan, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
  - b) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete y lavabo.
  - c) Deberán tener ventilación e iluminación natural, ayudada por ventilación forzada si es necesario.

#### **Artículo 1.4.21.- Talleres Artísticos (Grupo VII).**

1. *Definición y condiciones.* Comprende las actividades artísticas o creativas de carácter privado realizadas por escultores, pintores, grabadores, danza, música, publicidad, estudios de teatro y análogas actividades profesionales liberales, artísticas y literarias, no incluibles en talleres artesanales ni en oficinas, despachos, consultas, servicios privados o similares. Se refiere a las actividades en las que pueden usarse motores, máquinas domésticas, música o vibraciones que pueden causar molestias a los vecinos y ser compatibles con la vivienda del poseedor del taller, estudio o local formando parte de la misma unidad habitacional.
2. *Localización y compatibilidad de los talleres artísticos.* En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en este grupo podrán ubicarse, además de en un edificio exclusivo en cualquier planta de edificio de otros usos, cuando no implique el acarreo de materiales ni utilizar motores de potencia superior a 0'03 Kw/m.  
El Ayuntamiento podrá prohibir la actividad cuando esta genere molestias a los vecinos.

## **SECCION 4ª. Condiciones Particulares de los Transportes Privados.**

### **Artículo 1.4.22.- Definición y clasificación.**

Se incluyen en el epígrafe Mantenimiento del Automóvil todas las actividades relacionadas con el mantenimiento y el aparcamiento de los vehículos destinados al transporte privado individual o colectivo, de personas o mercancías. Se establecen dos grupos de usos pormenorizados:

Grupo VIII. Talleres del Automóvil.

Grupo IX. Transportes Privados.

### **Artículo 1.4.23.- Talleres del Automóvil (Grupo VIII).**

1. *Definición.* Se entiende por talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, motos, bicicletas, recauchutados, remolques, carrocerías, chapistería o similares, y talleres de lavado y engrase; excluyéndose los locales de venta o exposición de vehículos y venta de accesorios.
2. *Localización y compatibilidad de las industrias.*
  - a) En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
    - Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo y plantas bajas de edificios con otros usos. Se preverá una superficie interna con capacidad para acoger a los automóviles que se encuentren tanto en reparación como en depósito.
    - Los talleres de reparación de chapa, por las molestias que genera, no podrán ubicarse en planta baja de edificios residenciales.
  - b) En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg.) y depósitos de vehículos usados sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

### **Artículo 1.4.24.- Transportes Privados (Grupo IX).**

1. *Definición y condiciones.*
  - a) Comprende los locales destinados a albergar las actividades del transporte privado urbano o interurbano de mercancías, o a servir de estación, parada o garaje - aparcamiento para los vehículos autobuses o camiones con este fin, incluso de reparación y conservación.
  - b) Cumplirán las condiciones de higiene, seguridad, aislamiento de los garajes-aparcamientos.
2. *Localización y compatibilidad de los Transportes Privados.*
  - c) Se permitirán las actividades de este grupo en zonas de uso residencial cuando tengan una superficie total, igual o inferior a 350 m<sup>2</sup> construidos, y utilice vehículos de tonelaje igual o inferior a 8 toneladas.
  - d) Se permitirán sin limitación en los suelos de uso terciario.

## **CAPITULO 5º. USO TERCIARIO.**

### **SECCIÓN 1º. Condiciones Generales del Uso Global Terciario.**

#### **Artículo 1.5.1.- Definición y usos pormenorizados.**

1. Uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de asesoramiento financiero u otros, seguros, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Hospedaje.

Grupo I	Servicios de Hospedaje.
Grupo II	Campamentos.
  - b) Hostelero-Recreativo.

Grupo III	Establecimientos Sin Espectáculos.
Grupo IV	Establecimientos Con Espectáculos.
  - c) Comercial.

Grupo V	Pequeños y Medianos Comercios.
Grupo VI	Grandes Comercios.
  - d) Oficinas y Servicios.

Grupo VII	Con Servicio de Ventas.
Grupo VIII	De Gestión y Despachos Profesionales.
  - e) Aparcamiento.

Grupo IX	Aparcamientos Privados Complementarios.
Grupo X	Aparcamientos Públicos.
3. Las actividades comprendidas en los anexos de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, deberán someterse a las medidas de prevención ambiental previstas en la citada Ley.

#### **Artículo 1.5.2.- Alturas libres mínimas.**

1. Las edificaciones destinadas a uso Terciario tendrán, en general, una altura libre bruta mínima de tres con cincuenta (3.50) metros, con una altura libre neta mínima de dos con ochenta (2.80) metros.
2. El uso pormenorizado de Oficinas de Gestión y Despachos Profesionales (Grupo VIII), podrá tener una altura libre neta mínima de dos con sesenta (2.60) metros.
3. El uso pormenorizado Aparcamientos tendrán una altura libre mínima de dos con sesenta (2.60) metros cuando esté situado en cualquier planta sobre rasante y de dos con veinte (2.20) metros cuando se sitúe en sótano o semisótano.
4. Las edificaciones en las que no esté determinado el uso se atenderán siempre a la situación más desfavorable.

#### **(10ª Inn.) Artículo 1.5.3.- Condiciones de los locales.**

A efectos de la ley de Propiedad Horizontal podrán tener consideración de local aquellas partes del edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente que cumplan las siguientes condiciones:

- a) En edificios situados en zona terciaria y en zona industrial, no se establecen limitaciones; será el proyecto, básico y de ejecución, de la edificación el que defina las unidades mínimas de local, que podrán posteriormente sufrir procesos de agrupación en unidades mayores, pero nunca de división.
- b) En edificios situados en zonas residenciales, se establecen dos tipos de condiciones, según la posición en el edificio del uso terciario:
  - Locales situados en planta baja de un edificio residencial, tendrán fachada a una vía pública. Su dimensión mínima vendrá determinada en cada caso por su capacidad de cumplir toda la normativa de aplicación correspondiente, especialmente las condiciones relativas a accesibilidad y a instalaciones (la independencia de las acometidas a los servicios urbanos básicos, etc.).  
El proyecto, básico y de ejecución, de la edificación establecerá obligatoriamente las unidades mínimas de local, que podrán posteriormente sufrir procesos de ampliación mediante la agrupación en unidades mayores, pero nunca de reducción.
  - Locales situados en plantas altas de un edificio residencial o en un edificio de uso exclusivo terciario, tendrán una superficie útil mínima de veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>) y contarán, como mínimo, con las mismas condiciones de iluminación y ventilación naturales de una vivienda. El conjunto de locales de uso terciario tendrá acceso exclusivo e independiente del uso residencial.

## **SECCION 2ª. Condiciones Particulares del Hospedaje.**

### **(5ª Mod.) Artículo 1.5.4.- Definición y clasificación.**

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, no incluyéndose los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica, ni apartamentos turísticos. Se clasifica en dos grupos, según las actividades y situación admisible:

- Grupo I. Servicios de Hospedaje.
- Grupo II. Campamentos.

### **(1ª Rect.) Artículo 1.5.5.- Servicios de Hospedaje (Grupo I).**

**(5ª Mod.)**

1. *Situaciones y posiciones compatibles de cada grupo de actividades.* Las actividades incluidas en este uso pormenorizado se permitirán en cualquier posición y situación. Cuando incluyesen restaurantes públicos o salas de espectáculos, anexos al mismo establecimiento, acomodarán su situación a la respectiva más desfavorable y menos molesta al vecindario de estos usos complementarios y condicionantes.
2. *Condiciones de la edificación e instalaciones.* En el uso pormenorizado de hospedaje, por el carácter residencial del mismo, le serán de aplicación las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, además de la legislación hotelera vigente que le sea de aplicación.

### **Artículo 1.5.6.- Campamentos (Grupo II).**

1. *Definición.* Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.
2. *Situaciones y posiciones compatibles de los Campamentos.*

- a) Se podrán ubicar en suelo no urbanizable, siempre que este no esté especialmente protegido, y cumpla las siguientes condiciones:
    - Estar emplazada a más de quinientos (500) metros del límite de suelo urbano o urbanizable.
    - No estar ubicada en las márgenes de las carreteras nacionales, ni autonómicas, ni provinciales.
  - b) Se requerirá Informe ambiental para la ubicación de campamentos, según Ley 12/99 de 15 de diciembre de Turismo (Disposición Adicional tercera), conforme a lo dispuesto en el Título II, Capítulo III de la Ley de Protección Ambiental o cualquier Disposición que la supliere.
  - c) Las actividades de este uso ya existentes no se considerarán fuera de ordenación.
3. *Condiciones de la edificación e instalaciones.* Cumplirá con las condiciones de turismo, autorizaciones, control, tipologías, etc. que le son propias por razón de la materia, además de, en su caso, las de Régimen de las Unidades Residenciales de Temporada, de Circular de la D.G. Administración Local de 28 de Junio de 1965, para las existentes o cualquier disposición que la supliere.

### **SECCION 3ª. Condiciones Particulares del Hostelero - Recreativo.**

#### **Artículo 1.5.7.- Definición y clasificación.**

Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Se distinguen los siguientes grupos:

Grupo III. Establecimientos Sin Espectáculos.

Grupo IV. Establecimientos Con Espectáculos.

#### **Artículo 1.5.8.- Establecimientos Sin Espectáculos (Grupo III).**

1. *Definición.* Comprende los establecimientos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y bebidas para consumir en el mismo, y que no presentan de manera permanente un espectáculo, tales como restaurantes, cafeterías, tabernas, bares, cafés, heladerías, colmados, etc.; no incluyéndose los restaurantes o cafés que funcionen conjunta y exclusivamente para oficinas, hospedajes, comedores en centros de trabajo, centros de enseñanza, etc., que se considerarán uso anexo o condicionado del respectivo establecimiento a cuyo fin sirven.
2. *Situaciones y posiciones compatibles de la actividad.*
  - a) En zonas de distinto uso global o pormenorizado, los establecimientos sin espectáculos abiertos al público en general, que serán accesibles desde la vía pública y con entrada independiente de otros usos anexos, se permiten en las siguientes posiciones:
    - Edificio de uso exclusivo.
    - Planta baja.
    - Planta baja con sótano o semisótano.
    - Planta primera de edificios de otro uso, siempre que este no sea residencial.
  - b) En zonas del mismo uso global o pormenorizado, los establecimientos sin espectáculos se permiten en cualquier posición del edificio de uso Terciario exclusivo.

- c) Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada, modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización o serán consideradas "en precario" y "fuera de ordenación".

3. *Condiciones de la edificación e instalaciones.*

- a) Además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero - turística cumplirán las demás condiciones de los locales de los usos pormenorizados comerciales (Grupos V y VI) de este Capítulo.
- b) Cumplirán la normativa sectorial vigente sobre protección ambiental en materia de ruidos, y el Reglamento de la calidad del aire y demás disposiciones que la desarrollen.
- c) La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94 en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de Febrero.

**Artículo 1.5.9.- Establecimientos con espectáculos (Grupo IV).**

- 1. *Definición.* Comprende aquéllos cuya actividad exclusiva o principal consiste en la venta de comidas y/o bebidas para consumir en el mismo y que presentan de manera permanente un espectáculo de teatro, sala de fiestas, música, baile, café - cantante, club nocturno, discoteca, etc; no incluyéndose cuando funcionen conjuntamente con hospedaje.
- 2. *Situaciones y posiciones compatibles de la actividad.*
  - a) En zonas de distinto uso global o pormenorizado, los Establecimientos Con Espectáculos, por razón de sus ruidos, molestias al vecindario o aglomeraciones, podrán admitirse como máximo en las siguientes situaciones y posiciones:
    - En edificio exclusivo.
    - Dependiendo de la actividad, se podrá autorizar en planta baja y primera ligada a ella de edificio de otros usos.
  - b) Los usos existentes que no cumplan con la situación señalada, modificarán la misma, incrementarán las medidas de seguridad e insonorización o serán consideradas "en precario" y "fuera de ordenación".
- 3. *Condiciones de la edificación e instalaciones.*
  - a) Además de las condiciones de higiene, seguridad y niveles o categorías de prestación de servicio exigido por la legislación específica hotelero - turística y de espectáculos, cumplirán las demás condiciones de los locales del uso pormenorizado comercial (GRUPOS V y VI), de este Capítulo.
  - b) Los usos de establecimientos con espectáculos públicos, cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad del Reglamento General de Policía, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas .
  - c) Cumplirán la normativa sectorial vigente sobre protección ambiental en materia de ruidos, y el Reglamento de la calidad del aire y demás disposiciones que la desarrollen.
  - d) La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10, y 11 del anexo 3º de la Ley 7/94 en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por



Decreto 74/96, de 20 de Febrero.

#### **SECCION 4ª. Condiciones Particulares del Comercial.**

##### **Artículo 1.5.10.- Definición y clasificación.**

Es aquel servicio destinado al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Se distinguen las siguientes categorías:

- Grupo V. Pequeños y Medianos Comercios.
- Grupo VI. Grandes Comercios.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- a) *Comercio alimentario*: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento del Grupo VI.
- b) *Comercio no alimentario*: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de todo tipo de productos excepto alimentos.

##### **Artículo 1.5.11.- Condiciones generales de la edificación y de los locales.**

1. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.
2. Son condiciones de carácter general:
  - a) Los locales comerciales dispondrán de los servicios sanitarios de acuerdo con las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo.
  - b) El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
  - c) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
  - d) Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.
  - e) Los niveles sonoros de emisión e inmisión se ajustarán a lo establecido en la normativa medioambiental vigente.
  - f) Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de tres con cuarenta (3.40) metros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.
  - g) La altura libre mínima bruta para semisótano o sótano destinado a uso comercial será de tres con cincuenta (3,50) metros, excepto en el caso de que el uso sea exclusivamente de almacén, vinculado al uso comercial, que podrá ser de dos con sesenta (2.60) metros.

- h) Todas las fachadas tendrán carácter de principal.

#### **Artículo 1.5.12.- Pequeños y Medianos Comercios (Grupo V).**

1. *Definición.* Es aquella actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientas (2.500) metros cuadrados de superficie de ventas.
2. *Situaciones admisibles y compatibilidad.*
  - a) En zonas de uso global y determinado distinto al Terciario las actividades incluidas en este grupo del uso Comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
    - Estar ubicado en edificio de uso exclusivo o edificio con otros usos siempre que los accesos para el público, carga y descarga sean independientes del resto de la edificación. El Ayuntamiento podrá, por razones de tráfico, situación, etc., denegar la licencia de actividad en un sitio determinado, emitiendo, previa a la concesión de licencia, informe vinculante sobre este tema.
    - El comercio alimentario cuya superficie construida sea superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados no podrá ubicarse en planta baja de edificio de otros usos.
  - b) Los comercios existentes en situaciones o posiciones contrarias a lo preceptuado en estas Normas se consentirán "en precario".
3. *Condiciones de la edificación y de los locales.* Son condiciones de carácter específico para los locales situados en edificios de otros usos:
  - a) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
  - b) En edificios de nueva construcción y en los edificios construidos en los que esto sea posible, las salidas de aire caliente de extracción de cocinas, de los sistemas de climatización y de ventilación se canalizarán hasta la cubierta del edificio mediante chimenea/s para el paso de canalizaciones de las instalaciones de una superficie libre mínima de 0,50 m<sup>2</sup>. por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de local.

En el caso de segregación de un local, para distintas actividades, cada uno de los locales resultantes habrá de cumplir estas condiciones.

El Ayuntamiento regulará las condiciones de ventilación e instalaciones de los locales comerciales mediante una Ordenanza Municipal.
  - c) Los locales comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos.
  - d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos independientes.
  - e) La dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, será en obra nueva de hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie construida de una plaza cada cien (100) metros cuadrados de dicha superficie a excepción del comercio alimentario con una superficie construida comprendida entre los setecientos cincuenta (750) y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados cuya reserva de aparcamiento será de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.
  - f) Cuando la superficie construida total de los locales se encuentre comprendida entre los dos mil quinientos (2.500) y los cuatro mil (4.000) metros cuadrados y el edificio no disponga de elementos de gestión común la dotación de plazas de aparcamiento será de

una cada cincuenta (50) metros cuadrados de dicha superficie.

**(2ª Rect.) Artículo 1.5.13.- Grandes Comercios (Grupo VI).**

1. *Definición.* Es aquella actividad comercial definida como gran superficie en la Ley 1/1996 del Comercio Interior en Andalucía o Disposición que la sustituya.
2. *Situaciones admisibles y compatibilidad.*
  - a) En zonas de uso global y determinado distinto al Terciario las actividades incluidas en este grupo del uso pormenorizado Comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:
    - Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
    - Se permitirán únicamente en edificios de uso exclusivo. El Ayuntamiento podrá, por razones de tráfico, situación, etc., denegar la licencia de actividad en un sitio determinado, emitiendo, previa a la concesión de licencia, informe vinculante sobre este tema.
  - b) Los comercios existentes en situaciones o posiciones contrarias a lo preceptuado en estas Normas se permitirán "en precario".
3. *Condiciones de la edificación y de los locales.*
  - a) Se deberá reservar una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela cada veinte (20) metros de superficie construida
  - b) El espacio libre destinado al uso de aparcamientos deberá ser tratado con elementos contruidos de sombra y/o arbolado y elementos vegetales.

**SECCION 5ª. Condiciones Particulares de las Oficinas y Servicios.**

**Artículo 1.5.14.- Definición y clasificación.**

Actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Se distinguen las siguientes categorías:

Grupo VII.- Con Servicio de Ventas.

Grupo VIII.- De Gestión y Despachos Profesionales.

**Artículo 1.5.15.- Situaciones admisibles y compatibles.**

1. En zonas de uso global distinto al Terciario las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Oficinas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
  - b) Estar ubicado en cualquier planta de edificio de otros usos o edificio de uso exclusivo.
  - c) Cuando se trate de Oficinas Con Servicio de Venta (Grupo VIII) los accesos para el público serán independientes de los del resto de la edificación.

- d) Cuando las características de la actividad así lo aconsejaren el Ayuntamiento podrá exigir la reserva de plazas de aparcamiento similares en número al uso comercial.
  - e) Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.
2. Los usos existentes contrarios, por su ubicación o categoría, a lo aquí preceptuado se considerarán fuera de ordenación.

**(10ª Inn.) Artículo 1.5.16.- Condiciones de la edificación y de los locales.**

Todos los locales de oficinas deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan.

- a) La altura libre neta de los locales será la que corresponda por razones de edificación, y como mínimo dos con sesenta metros (2.60 m).
- b) El conjunto de locales u oficinas contará con aseos comunes y con una zona, o zonas, destinadas a información y control, así mismo al servicio de todo el conjunto, además de cumplir con lo regulado en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de Trabajo. Los aseos se agruparán por plantas, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En ningún caso, los aseos podrán comunicar directamente con las zonas de trabajo, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- c) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación.
- d) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- e) Los locales de oficina que utilicen el sótano o semisótano serán indivisibles de la planta baja.
- f) En el caso de que en el edificio exista uso residencial, las oficinas con servicio de ventas deberán disponer de acceso independiente del mismo.

**SECCIÓN 6ª. Condiciones Particulares de los Aparcamientos.**

**Artículo 1.5.17.- Definición y clasificación.**

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos en esta definición los lugares anexos de paso y espera de vehículos. Sólo se permitirá en los aparcamientos la estancia y el lavado de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad. En edificios de otros usos no se permitirán túneles de lavado. Se distinguen las siguientes categorías:

Grupo IX. Aparcamientos Privados Complementarios.

Grupo X. Aparcamientos Públicos.

**Artículo 1.5.18.- Condiciones generales de los Aparcamientos.**

*1. Condiciones generales de la edificación y los locales.*

- a) El ancho mínimo de las vías de circulación será de cuatro con cinco (4.50) metros y de cinco cincuenta (5.50) metros cuando la vía sea en fondo de saco.
- b) Será obligatorio el cumplimiento del Decreto sobre Normas Técnicas para la

accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

- c) Los aparcamientos cumplirán las determinaciones de la NBE-CPI/96 o disposición que la sustituya.
- d) La ventilación de los aparcamientos, natural o forzada, será proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.
- e) En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes y la parte baja de la rejilla o hueco de ventilación estará a una altura mínima de dos con cincuenta (2.50) metros de la rasante del acerado, no autorizándose huecos de ventilación en fachadas a patio de manzana
- f) Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.
- g) En los aparcamientos al aire libre se incluirán medidas correctoras de tipo paisajístico.
- h) En los aparcamientos subterráneos se instalará una red de suministros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.
- i) Los aparcamientos públicos estarán dotados de servicios de aseos en cada una de sus plantas, que habrán de cumplir las determinaciones de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía para edificios e instalaciones de pública concurrencia.

## 2. Condiciones de la plaza de aparcamiento.

- a) Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPOS DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

- b) La anchura mínima de las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles será de dos con veinte (2.20) metros libres de obstáculos tales como pilares, etc.
- c) La superficie mínima construida obligatoria, de aparcamientos, incluidas las áreas de acceso y maniobra será en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
- d) En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.
- e) No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos. El Ayuntamiento, en aquellos casos en que sea necesario, podrá exigir solución gráfica que justifique que todas las plazas son ocupables.

## 3. Acceso a los Aparcamientos.

- a) Los aparcamientos y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de

un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos con cincuenta (2.50) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

- b) Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno a la calzada a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única o, a lo sumo, doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante.
- c) Los accesos a los aparcamientos podrán prohibirse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público y rotondas de diámetro insuficiente. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
- d) Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

**(1ª Rect.) Artículo 1.5.19.- Aparcamientos Privados Complementarios (Grupo IX).**

1. *Definición.* Son aquellas plazas de aparcamiento que se constituyen y se vinculan indisolublemente, como una sola finca, a las viviendas o locales que complementan en el mismo edificio. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figuraran así en la correspondiente licencia municipal de obras.
2. *Localización de los Aparcamientos Privados Complementarios.*
  - a) La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
    - En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado siempre que las ordenanzas particulares de la zona lo permitan.
    - En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
  - b) La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitada para el establecimiento de un canon de uso preferente.
  - c) La Administración urbanística municipal podrá denegar, su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
  - d) La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
  - e) Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario,

por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas reglamentarias en el establecimiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

- f) En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
- g) Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

### 3. Acceso a los Aparcamientos Privados Complementarios:

- a) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis metros. El proyecto de aparcamiento deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
- b) Si estas condiciones fueran inviables por la morfología del solar el proyectista podrá modificarlas siempre que demuestre fehacientemente que lo proyectado permite el uso de la instalación.
- c) La rampa de utilización de una sola vivienda queda eximida del cumplimiento de estas condiciones, si bien el proyecto deberá recoger el trazado, en alzado o sección de la misma, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública
- d) Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres o seis metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.
- e) Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- f) En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- g) Cuando el número de plazas resultantes por aplicación de la dotación de aparcamiento sea superior al número de viviendas, dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000), metros cuadrados.
- h) Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

4. *Altura Libre.* La altura libre de los aparcamientos será, como mínimo, de dos con veinte (2.20) metros medidos en cualquier punto de su superficie. Esta altura libre estará exenta de todo obstáculo como conducciones, lamparas, etc.

#### **Artículo 1.5.20.- Aparcamiento público (Grupo X).**

1. *Definición.* Son aquellas plazas de aparcamiento que no están vinculadas indisolublemente a otro uso. Tendrán consideración de aparcamiento público aquellos que se constituyen en régimen de alquiler de plazas.

Los Aparcamientos Públicos bajo espacios públicos se establecerán previa aprobación de un proyecto, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir, la formulación de un plan especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

2. *Localización de los Aparcamientos Públicos.* Los aparcamientos podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- d) Bajo rasante de espacios públicos.

3. *Accesos.*

- a) Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.
- b) Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamientos, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
- c) Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para los vehículos y usuarios de los demás usos que concurran en el edificio.
- d) El ancho mínimo de los viales será de tres (3) metros en cada sentido.
- e) Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. *Altura libre.* La altura libre de suelo a techo no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros en edificaciones bajo rasante. Esta altura libre estará exenta de todo obstáculo como conducciones, lamparas, etc.



## CAPITULO 6° USO DOTACIONAL.

### Artículo 1.6.1.- Definición y usos pormenorizados.

1. El uso global Dotacional, lo forman las actividades que prestan un servicio público, abiertas a la comunidad en general, gratuitas o tasadas, de propiedad pública o privada, o por concesión administrativa, y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Se clasifica en función de su servicio a la ciudad o al barrio, en sistemas generales y locales, de espacios libres y de equipamientos comunitarios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) *Espacios Libres*. Zonas verdes, o espacios libres no edificables, de cualquier nivel (sistema general y local) e instalaciones de uso y dominio públicos que necesariamente tengan que asentarse en ellos, bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones exclusivamente de forma temporal y circunstancial mediante subasta y concesión.

*Grupo I. Espacios Libres (V)*: Son las zonas verdes propiamente dichas, al nivel de sistema general se denominan *Parques*.

*Grupo II. Espacios Libres de Aparcamientos (P)*: Espacios libres destinados a aparcamientos en superficie, preferentemente arbolados.

*Grupo III. Área de Ocio (O)*: En el denominado Sistema General Área de Ocio previsto en Plano de Ordenación General 10 se podrá establecer cualquier uso pormenorizado incluido en los usos globales de Equipamiento y Servicios Públicos y Terciarios que sea de sistema general en relación con la actividad ciudadana o metropolitana.

b) *Equipamientos Comunitarios*.

*Grupo IV. Docente (E)*: Actividades cuyo objeto es la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

*Servicios de Interés Público y Social (SIPS)*.

*Grupo V. Deportivo (D)*: Práctica de deportes y desarrollo de la cultura física.

*Grupo VI. Socio – Cultural (C)*. Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, salas de arte, etc.

*Grupo VII. Sanitario (S)*. Prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

*Grupo VIII. Asistencial (A)*. Prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, se incluye el servicio de guardería.

*Grupo IX. Administrativo (M)*. Tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas a todos sus niveles y atención a los de los ciudadanos.

*Grupo X. Religioso (R)*. Instalaciones destinadas a la celebración de los ritos de las diferentes religiones y al alojamiento de los miembros de sus comunidades.

*Grupo XI. Mercado de Abastos (MA)*. Instalaciones tradicionales para el comercio diario de productos de alimentación (mercados centrales o distritos, mataderos u otros similares), gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

*Grupo XII. Servicio Público (SP)*. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público, incluida la inhumación e incineración de los restos humanos

(Cementerio y Tanatorio).

#### **Artículo 1.6.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a tales efectos, se presentan en la documentación gráfica del Plan General y en la de los instrumentos que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Cuando en un mismo espacio o edificio se den o se pretendan realizar distintas actividades de equipamiento público su grupo será la suma de los que lo compongan, sin que deba prevalecer uno sobre otro, aplicándose a cada uno los criterios para su identificación o clasificación sin menoscabo del conjunto.

#### **Artículo 1.6.3.- Compatibilidad de usos.**

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de las dotaciones son las recogidas en el Artículo 1.1.10 Compatibilidades con el Uso Global Dotacional.
2. En las parcelas destinadas al uso global Dotacional, además del uso pormenorizado indicado en la documentación gráfica, se podrá disponer cualquier otro uso que contribuya a los fines dotacionales previstos sin que éstos excedan del 10% de la superficie edificada total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

#### **Artículo 1.6.4.- Situaciones admisibles y compatibilidad.**

En zonas con uso global distinto al Dotacional, las actividades de equipamiento y servicios públicos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar el uso permitido en las condiciones particulares de la zona.
- b) Estar en las situaciones siguientes:
  - *Espacios libres (Grupos I, II y III):* Podrán autorizarse en cualquier situación compatible con su naturaleza.
  - *Docente (Grupo IV):*
    - La enseñanza obligatoria y/o reglada solamente podrá autorizarse en edificio de uso exclusivo.
    - La enseñanza no reglada podrá ubicarse, además de en edificio de uso exclusivo, podrá autorizarse en cualquier planta de edificio de otros usos, siempre que este no sea residencial, y en este caso únicamente podrá estar ubicado en planta baja.
  - *Deportivo (Grupo V):*
    - En edificio de uso exclusivo.
    - En cualquier planta de edificio de otros usos, siempre que este no sea residencial.

- En planta baja de edificio residencial, pudiendo incluir su sótano o semisótano asociado.
- *Socio-Cultural (Grupo VI):*
  - En edificio de uso exclusivo.
  - En cualquier planta de edificio de otros usos, siempre que este no sea residencial.
  - En planta baja de edificio residencial, pudiendo incluir su sótano o semisótano asociado.
- *Sanitario(Grupo VII):*
  - En edificio de uso exclusivo.
  - En cualquier planta de edificio de otros usos, siempre que este no sea residencial.
  - En planta baja de edificio residencial, pudiendo incluir su sótano o semisótano asociado.
- *Asistencial (Grupo VIII):* Habrá de presentar, previa a la concesión de Licencia de Apertura la preceptiva autorización de la Junta de Andalucía, y el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.
- *Administrativo (Grupo IX):* No hay limitaciones a su ubicación.
- *Religioso (Grupo X):*
  - En edificio de uso exclusivo.
  - En planta baja de edificio de otros usos.
- *Mercados de Abastos (Grupo XI):* En edificio de uso exclusivo.
- *Servicios Públicos (Grupo XII):*
  - En edificio de uso exclusivo.
  - En planta baja de edificio de otros usos.
  - Cementerio y Tanatorio: Únicamente en edificio de uso exclusivo.

#### **Artículo 1.6.5.- Sustitución del uso Dotacional.**

1. *Los Espacios Libres* actuales de dominio y uso públicos no podrán transformarse en ningún otro uso, que implique su edificación o desvirtuación, en una superficie superior al 5% de la superficie neta del parque o jardín, y, en todo caso, exclusivamente para fines de servicio público, o impropio en concesión temporal, y de carácter complementario al de recreo y expansión.
2. Ningún uso Dotacional podrá ser sustituido sin justificar que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otros medios.
3. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a) Si esta situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
  - b) Cuando se permitieran usos distintos al dotacional público en el mismo edificio, se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que tenga reconocido, sin reducir la superficie útil total, que, en su caso, tuviese el uso existente de carácter público que se pretenda complementar o transformar.
  - c) Si esta situado en edificio de uso exclusivo podrá transformar su destino o actividad detallada, sustituyéndola o complementándola con cualquiera de las de su mismo uso pormenorizado o intensificando su utilización con unidades más pequeñas del mismo carácter del uso pormenorizado a que pertenece, sin perjuicio de complementarla con usos o anexos condicionados a su carácter de público

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General clasifique como sistemas generales.

**Artículo 1.6.6.- Condiciones generales de la edificación con destino a locales o salas de reunión pública de cualquier uso Dotacional.**

Para cada uso específico le serán de aplicación las condiciones exigidas por estas normas, por la legislación sectorial que le corresponda, así como las normas técnicas sobre condiciones de protección contra incendios, eliminación de barreras arquitectónicas, protección ambiental, actualmente en vigor o cualquier disposición que o las sustituya.

**CAPITULO 7º. USO DE TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURA.**

**Artículo 1.7.1.- Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso de transportes e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados o calificaciones:
  - a) Comunicaciones.
    - Grupo I Viario.* Espacio de uso y dominio público destinado a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos privados y los medios de transporte colectivo de superficie, habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.
    - Grupo II Intercambiadores de Transporte.* Terrenos donde se localizan instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas y modos de transporte.
    - Grupo III Ferroviario.* Terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.
    - Grupo IV Aéreo.* Sistema general destinado al transporte aéreo de viajeros y mercancías, regular o no regular, formado por las instalaciones aeroportuarias necesarias para el ejercicio del servicio público (aeropuertos, helipuertos, etc) o del vuelo deportivo (aeroclubes), incluyendo los almacenes o instalaciones de mercancías del aeródromo.
    - Grupo V Portuario.* Terrenos e instalaciones destinados a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones. Tanto de pasaje, deportivo, como de mercancías.
    - Grupo VI Estaciones de Servicio.* A los efectos de estas Normas, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación, se entenderá por estación de servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.
  - b) Infraestructuras Urbanas.
    - Grupo VII Infraestructuras Urbanas Básicas.* Tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía etc.

c) Defensa.

*Grupo VIII Instalaciones Militares. Actividades de los cuerpos armados*

**Artículo 1.7.2.- Situaciones admisibles.**

1. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto) por la superficie (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, depuradoras, etc.), o mediante servidumbres aéreas.
2. En todo caso las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios de correos, telefonía, emisoras, etc., puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.
3. Las estaciones de Servicio sólo podrán ubicarse en instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, tanto en zonas de uso global industrial como en el resto de las zonas.
4. Defensa: Únicamente podrá autorizarse en los terrenos calificados para tal fin.

**Artículo 1.7.3.- Condiciones de las instalaciones.**

1. Las instalaciones viarias y de infraestructuras urbanas básicas se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (peaje, maquinaria, depuradoras, depósitos, transformación, gas, etc.), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0'3 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, y sin contar el resto destinado a zonas de almacenamiento, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

Deberá presentarse un Proyecto o Estudio de Detalle con la zonificación y ordenación del conjunto de la propiedad, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.

2. En las instalaciones necesarias para los usos Ferroviario, Aéreo y Portuario se ordenará el conjunto de la propiedad afecta con arreglo a los siguientes criterios de zonificación:
  - a) Zona de equipamientos, ferroviarios, aéreos o Portuario de soporte, atención y ayuda a los viajeros, con servicios de correos, teléfonos, comerciales, hostelería, administración, conservación, aparcamientos, espectáculos, de recreo y reposo, juegos y cuantos convengan a un centro cívico de atracción pública, con las viviendas imprescindibles para los empleados directamente al servicio de las instalaciones, no pudiendo hacerse oficinas ni viviendas para fines ajenos al estricto servicio público prestado.
  - b) Zona de uso industrial, para almacenes, talleres, hangares, mercancías, muelles, contenedores, comedores y sala de reunión de empleados, uso sanitario, instalaciones

- deportivas, para empleados y usos anexos a la función industrial o de transporte del servicio público estricto.
- c) Zona de vías o pistas, y sus zonas de protección de seguridad no edificables en absoluto salvo garitas, controles técnicos y torres de señales.
  3. En los usos Ferroviario, Aéreo o Portuario y respecto a las zonas señaladas, la edificabilidad será la demandada por estos usos en las zonas a y b, sin sobrepasar las tres plantas o niveles de edificación y sin limitación de volumen cubierto ni altura de las cubiertas no transitables de las instalaciones de hangares o estaciones.
  4. Las edificaciones del uso pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas se ajustarán a las normas de la zona respectiva donde se hallaren, con las limitaciones de volumen y aprovechamiento del uso de oficinas, talleres o industrias que comprendieran.
  5. Toda instalación de infraestructura para el abastecimiento de energía eléctrica de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
  6. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos de los mismos.

## **CAPITULO 8º. USO AGROPECUARIO.**

### **Artículo 1.8.1.- Definición y usos pormenorizados.**

1. El uso Agropecuario engloba las actividades de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción. Las actividades de extracción, elaboración o procesamiento o almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en los usos industriales.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Producción Agrícola (Grupo I):  
Comprende la producción y cultivo de cereales, leguminosas, hortalizas y frutas, plantas industriales agrios, olivo, vid, forraje, praderas artificiales; incluyéndose el tratamiento "in situ" de estos productos, creación y mantenimiento de parques y jardines, producción de semillas; excluyéndose los viveros de explotaciones forestales.
  - b) Producción Ganadera y Avícola (Grupos II y III):  
Comprende la explotación de ganado, apicultura, servicultura, caza en cautividad, pieles brutas de animales, miel y cera, etc.; incluyéndose la producción de leche cruda, lana, gallineros; excluyéndose los jardines zoológicos cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y exposiciones de animales.
  - c) Servicios Agrícolas y Ganaderos (Grupos IV y V):  
Comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación.
  - d) Caza y Pesca (Grupos VI y VII): Comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, excluyéndose la caza y la pesca con fines deportivos.

Estas actividades están controladas y limitadas por legislación específica.

- e) Silvicultura y Servicios Forestales (Grupos VIII y IX): Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales y pastos naturales; incluyéndose la construcción de caminos forestales, el descortezo, la tala de árboles, desbastados en campamentos forestales, carbón vegetal y las luchas contra plagas y defensa forestal.

#### **Artículo 1.8.2.- Condiciones de los usos e instalaciones.**

1. Todos los usos agropecuarios podrán generarse, en principio, en el suelo no urbanizable sin más limitaciones, tanto para la primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, que las condiciones exigidas en cada zona del territorio señaladas expresamente en las Normas y en los planos, por razones de protección específica del mismo.
2. Los usos agropecuarios que también pueden admitirse en el Suelo Urbano y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por la Ley de Protección Ambiental de 7/1994, los reglamentos que la desarrollan y de cada zona concreta, son los agrícolas en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que son propias. En suelo urbano o urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana; salvo lo expresado por el D 2414/61 cuando sea de aplicación.
3. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochineras, almacenes, silos, etc. acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del Art. 138 LS y 98.3 RP.
4. El uso pormenorizado de estabulación de ganado y granjas avícolas, deberá cumplir con los siguientes requisitos, sin perjuicio del preceptivo informe de la Junta de Andalucía en virtud de la ley de Impacto Ambiental 7/94 “Protección Ambiental” y los reglamentos que la desarrollan:
  - Distancia mínima de la edificación al suelo urbano 1.000 m.
  - Distancia mínima a otras edificaciones 250 m.Se exceptúa del cumplimiento de las distancias mínimas determinadas en el párrafo anterior a los Centros Deportivos en los que exista estabulación de ganado, siempre que cuenten con la preceptiva licencia municipal de apertura.
5. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán situarse a una distancia superior a 1.000 m de los citados suelos. Para ello el Ayuntamiento facilitará asesoramiento técnico y propondrá los lugares más idóneos del municipio para el nuevo emplazamiento de las instalaciones para que éstas cumplan con las prescripciones ambientales correspondientes.

Estarán sometidas a calificación ambiental según el art.32 la Ley 7/94, de Protección Ambiental las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

  - Vaquerías: 100 madres de cría
  - Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
  - Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
  - Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo

- Conejos: 500 madres de cría
- Ovejas: 500 madres de cría
- Cabras: 500 madres de cría.



## TITULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPITULO 1º. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1.- Aplicación y definición

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en todo el término municipal y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Serán de aplicación en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten, excluyendo las pequeñas obras de mantenimiento a las que no le serán de aplicación.

#### Artículo 2.1.2.- Tipos de obras de edificación

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de edificación:
  - a) *Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:*
    - Obras de conservación y mantenimiento: son obras de pequeña entidad cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
    - Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
    - Obras de acondicionamiento o modernización: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o el cambio de uso de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
    - Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Tendrá carácter arqueológico cuando afecte a un Bien de Interés Cultural (BIC).
  - b) *Obras de reforma o rehabilitación:*

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren con carácter parcial la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.
  - c) *Obras de demolición.*

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
  - d) *Obras de nueva edificación:*

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

    - Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido,

reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

Cuando la reconstrucción se realiza con las técnicas constructivas y materiales originales, se denomina *reconstrucción integral*. En general será de aplicación en edificios y elementos protegidos.

- Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
  - Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
    - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes
    - Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
    - Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y/u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.
  - Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### **Artículo 2.1.3.- Condiciones de la edificación**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan: parcelas, situación y forma de los edificios, calidad e higiene, dotaciones y servicios, seguridad y accesibilidad, ambientales y estéticas.
3. La edificación cumplirá con toda la normativa sectorial, que en virtud de su localización, le sea de aplicación, se destaca la siguiente:
  - CARRETERAS.
    - Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras.
    - Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 597/ 1999 de 16 de abril.
    - Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre (B.O.E nº 9 de 10-1-98).
  - FERROCARRIL:
    - Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
    - Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, por el que se aprueba en Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
  - DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (Canal del Bajo Guadalquivir y Arroyo Culebras).
    - Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE (Río Guadalquivir, Río Guadaira y Brazo del Este).
    - Ley 22/88 de Costas y su Reglamento.
    - Decreto 334/1994, de 4 de octubre, Protección Ambiental, por el que se regula el procedimiento de la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.
  - PATRIMONIO HISTÓRICO – CULTURAL.
    - Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
    - Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
    - Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).
4. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el plan parcial correspondiente.

## **CAPITULO 2º. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

### **Artículo 2.2.1.- Definición.**

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una finca urbana para finalmente ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

### **Artículo 2.2.2.- Aplicación**

Las condiciones de la parcela se aplicarán a su configuración, fundamentalmente a la segregación, y a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

### **Artículo 2.2.3.- Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.**

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. *Manzana*: Es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
2. *Parcela*: Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. A efectos de estas Normas Urbanísticas se definen los siguientes tipos:
  - Parcela edificable: Es aquella que es susceptible de ser edificada.
  - Parcela registral: Es la que aparece como independiente en el Registro de la Propiedad.
  - Parcela catastral: Es la que aparece como independiente a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
3. *Linderos*: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que separa la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose trasero la linde opuesta a la

frontal. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. *Superficie de parcela:* Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
5. *Solar:* Es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### **Artículo 2.2.4.- Parcela mínima edificable y unidad mínima edificada.**

1. Parcela mínima edificable o unidad mínima edificatoria.
  - Es la establecida en estas Normas Urbanísticas, o en el planeamiento de desarrollo vigente, basándose en las características y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
  - Las parcelas mínimas edificables serán indivisibles.
2. Unidad mínima edificada a efectos registrales.
  - Es aquella parcela susceptible de aprovechamiento independiente.
  - No podrá ser registrada hasta que no se haya ultimado la edificación.

#### **Artículo 2.2.5.- Condiciones para la edificación de una parcela.**

1. Para que una parcela sea edificable ha de cumplir las siguientes condiciones:
  - a) *Condiciones de planeamiento:*
    - Tener aprobado el planeamiento que el Plan General, o instrumentos posteriores, señalen para desarrollo del área, y estar destinada a un uso edificable.
  - b) *Condiciones de urbanización:*
    - Estar emplazada con frente a una vía urbana pública que tenga pavimentada la calzada y las aceras y disponga de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas conectada a la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. Y además tener señaladas alineaciones y rasantes.
    - Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión y como mínimo el ciento diez (110%) por ciento del presupuesto final de urbanización, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.
  - c) *Condiciones de gestión:*
    - Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
  - d) *Dimensiones:*
    - Tener las dimensiones fijadas por el Plan General, o en los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
      - Superficie: Deberá ser igual o superior a la fijada como mínima e inferior a la que se señalase como máxima.
      - Linderos: Han de tener unas longitudes iguales o superiores a las fijadas como

mínimas.

- Las parcelas edificables, actualmente escrituradas con dimensiones menores que las anteriores, se consentirán que se edifiquen separadamente si no hubiese posibilidad de agregación. En el caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar podrá expropiarse.

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

#### **Artículo 2.2.6.- Relación entre edificación y parcela.**

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

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada no se podrá segregar ninguna porción de terreno por no tener edificabilidad suficiente para la porción que se segrega, y porque quedará “fuera de ordenación” por exceso de edificación el resto al aumentarse su coeficiente de edificabilidad.

### **CAPITULO 3º. CONDICIONES SOBRE LA SITUACION, APROVECHAMIENTO Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **SECCIÓN 1ª. Definición y aplicación.**

##### **Artículo 2.3.1.- Condiciones de situación y forma de los edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

##### **Artículo 2.3.2.- Aplicación.**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

#### **SECCIÓN 2ª. Condiciones de posición del edificio en la parcela.**

##### **Artículo 2.3.3.- Definición de conceptos habituales.**

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

- a) *Cerramiento*: Elemento de delimitación del espacio libre o de la edificación de la parcela con el espacio público y con las colindantes.
- b) *Fachada*: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del

edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

- c) *Línea de edificación*: intersección del plano de fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) *Medianería o fachada medianera*: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

#### **Artículo 2.3.4.- Alineaciones.**

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan y en aquellos documentos que lo desarrollan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre las superficies edificables y las que no lo sean.
2. *Alineación exterior o de calle*. Señala el límite entre los viales, plazas o espacios públicos y las parcelas o solares. Queda dibujada en planos de ordenación como el límite de la calificación de la parcela o manzana, y en caso de modificación de la alineación actual como “Nueva Alineación”.
3. *Alineación interior de parcela o manzana*. Señala el límite entre la parte susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana. En general no se refleja en planos, se define en ordenanzas particulares por zonas, excepto en casos puntuales, en los que se dibuja como “Línea Máxima de Edificación” estableciendo una alineación máxima pero no mínima de la edificación. En los casos en que esta alineación interior sea obligatoria y fija se dibuja en planos de ordenación también como “Nueva Alineación”.

#### **Artículo 2.3.5.- Situación de la parcela y de la edificación respecto a la alineación exterior.**

Respecto a las alineaciones exteriores la parcela y la edificación podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento de la parcela son coincidentes con la alineación exterior fijada.
- b) Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento de la parcela no coinciden con la alineación exterior fijada.

Salvo los salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior o de calle. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo.

#### **Artículo 2.3.6.- Fondo edificable.**

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

### **Artículo 2.3.7.- Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el lindero trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.
4. Las construcciones bajo la rasante natural del terreno podrán ocupar las separaciones a linderos de la parcela.

### **Artículo 2.3.8.- Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación de la alineación interior. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
  - a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b) Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
  - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o sopórtales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos

### **(1ª Rect.) Artículo 2.3.9.- Salientes y vuelos.**

1. Son *cuerpos salientes o vuelos*, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, alineación exterior, o de la alineación interior hacia el espacio libre de la manzana o parcela. Cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíben en planta baja.
  - b) Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, el vuelo máximo en plantas superiores, en cualquier caso, será con relación a la latitud de la calle, el siguiente:
    - Calles de menos de 9 metros: 0'35 m.
    - Calles de más de 9 metros: 0'50 m.La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará a efecto de determinar los vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.
  - c) Deberán retranquearse cincuenta (50) centímetros del bordillo del acerado y quedar a una altura igual o superior a tres (3) metros, medida desde cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del vuelo.
  - d) Los cuerpos salientes o vuelos se separarán sesenta (60) centímetros de la edificación colindante.

- e) Los cuerpos salientes y vuelos en espacios libres privados y patios no podrán afectar a las dimensiones mínimas de los mismos, además computarán el 100% de la superficie que cubran a efectos del cálculo de ocupación máxima de parcela.
2. Son *elementos salientes* los cuerpos de la edificación, de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la línea de fachada (alineación exterior) o de la alineación de la edificación, tales como los zócalos, pilastras, cornisas, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas cuyas condiciones se regulan en el artículo 2.9.12.

Los elementos salientes limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de treinta (30) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

#### **Artículo 2.3.10.- Rasantes.**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía respecto del plano horizontal.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno.

#### **Artículo 2.3.11.- Cerramientos.**

1. Tanto los solares sin edificar como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En zonas de Ciudad jardín los cerramientos de solares sin edificar deberán atenerse al permitido como definitivo en cada zona.
2. En aquellos Planes Parciales o zonas, cuya tipología edificatoria sea la edificación aislada o retranqueada, en los que no se defina el cerramiento de parcela edificada a vías o espacios públicos este podrá resolverse:
  - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
  - b) Puntualmente se podrá admitir englobar las entradas con elementos opacos diseñados para significar las mismas.
  - c) Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del uso



de que setrate, siempre que venga recogido y justificado en el proyecto de edificación del edificio.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.
4. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de seis meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.
5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo así mismo en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en el mismo plazo señalado anteriormente, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.**

#### **Artículo 2.3.12.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. *Ocupación o superficie ocupada* es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal incluyendo portales y vuelos.
2. *Superficie ocupable* es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse indirectamente, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

Los elementos salientes en fachadas, cornisas, aleros, etc., situadas sobre la alineación exterior que no superen los treinta (30) centímetros de anchura, y los situados en la alineación interior a espacio libre o patio, que, aún superando esta dimensión, no afecten a las dimensiones mínimas de los mismo, no computarán en el cálculo de ocupación máxima de parcela.

#### **Artículo 2.3.13.- Ocupación bajo rasante.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona. No computará a efectos de edificabilidad, salvo que las normas de zona determinen lo contrario.

#### **Artículo 2.3.14.- Superficie libre de parcela.**

1. Superficie libre de parcela es el área no edificada como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las ordenanzas municipales.

## **SECCIÓN 4ª. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.**

### **Artículo 2.3.15.- Definición de edificabilidad.**

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

En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- Los soportales: retranqueos de la planta baja al menos, cuya anchura será la establecida en estas normas y cuya longitud sea el lado completo de la manzana, definidos en el artículo 2.3.23 de esta Normas.
- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de la manzana o parcela.

A efecto de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán el cien por cien (100%) de su superficie cubierta.

2. *Superficie edificada total.* Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, sin contar las construcciones bajo rasante salvo excepciones recogidas en estas normas.
3. *Superficie útil.* Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con ochenta (1,80) metros.
4. *Superficie edificable.* Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.  
  
Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad
5. *Coefficiente de edificabilidad.* Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

## **SECCIÓN 5ª. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.**

### **Artículo 2.3.16.- Sólido capaz.**

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

### **Artículo 2.3.17.- Altura de la edificación.**

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de

plantas del edificio. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante, cota de referencia o punto de origen, hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan, o se establezcan como máximo, por encima de la rasante incluida la planta baja.

Sobre la altura máxima establecida en nº de plantas únicamente se permitirán variaciones en menos de una (1) planta.

### **Artículo 2.3.18.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.**

#### **1. Edificios con alineación obligatoria a vial:**

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

##### *1.1. Edificios con frente a una sola vía:*

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que un (1) metro, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si la diferencia de niveles es superior a un (1) metro, se dividirá la fachada en tramos de quince metros, y se tomará como origen de alturas la cota del punto medio de cada tramo.
- c) En el número total de plantas se incluirán los semisótanos cuando la solería del forjado superior de este sobresalga más de un metro veinte (1.20) de la rasante medida de igual forma que en los apartados anteriores. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

##### *1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:*

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) En parcelas en esquina a calles de alturas diferentes, la edificación cumplirá las siguientes condiciones:
  - Podrá prolongarse la altura mayor por la calle de menor altura en una longitud máxima de 8 metros, en todo el ancho de parcela.
  - A partir de aquí la edificación se retranqueará como mínimo 6 metros de la línea de fachada de menor altura hasta una longitud máxima coincidente con la alineación interior fijada para cada zona o con la mitad geométrica de la manzana. En cualquier caso, esta edificación retranqueada, deberá quedar como mínimo a tres metros de los linderos de la parcela colindante que tenga menor altura.
  - Todos los paramentos que, como resultado de la aplicación de los puntos anteriores, queden vistos, bien por dar a patio o terraza propios, o bien por ser medianeros entre parcelas de diferentes alturas, se tratarán formalmente como fachadas.

*1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán de diferente altura:*

La altura máxima de aplicación será la que corresponda en cada caso. La edificación resultante de la diferencia entre ambas podrá situarse hasta una profundidad máxima coincidente con la alineación interior de parcela fijada en cada zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la mitad geométrica de la manzana.

*1.4. Edificaciones en parcelas opuestas con fachadas a calles de alturas diferentes:*

La edificación resultante de la diferencia entre ambas podrá situarse hasta una profundidad máxima coincidente con la alineación interior de parcela fijada en cada zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso la mitad geométrica de la manzana, y con la limitación de estar obligatoriamente separada de su lindero de fondo, y por tanto del de la parcela opuesta, una distancia mínima de 3 metros, tratándose como fachada el paramento resultante.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas serán las de la rasante natural del terreno, salvo regulación expresa de las ordenanzas particulares que le sean de aplicación.

**Artículo 2.3.19.- Alturas máxima y mínima.**

1. En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta una altura mínima y con un fondo no inferior a tres (3) metros en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se deteriora la imagen urbana.
2. Cuando la parcela se halle contigua a edificios catalogados en cualquier grado por las presentes Normas y con uso semejante, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición de nuevo edificio.
3. El número de plantas será el señalado en cada una de las zonas de las presentes Normas y en la Documentación Gráfica (Planos de ordenación). En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de 2 plantas.

**Artículo 2.3.20.- Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.**

Por encima de la altura máxima únicamente se permitirá:

1. Los cuartos de máquinas del ascensor, de instalaciones, cajas de escaleras, y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 35°, que se apoya en el lado superior, de los planos de fachada, exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la cara superior del peto de barandilla de fachada.
2. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos. Los petos medianeros de separación entre azoteas serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura desde el punto de intersección del

plano que se apoye en el pretil de fachada y tenga una inclinación de 35° con el plano formado por la cara interior de la medianera.

3. Cubierta de teja: La cornisa de remate de la teja podrá elevarse sobre el forjado 30 cm. como máximo, a partir de ella el ángulo que forma la línea de máxima pendiente con el forjado no será superior a 35° grados.
4. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana.
5. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, siempre que tengan una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros.
6. Todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc., deberán quedar intencionada y eficazmente integrados en el diseño y composición del edificio.

#### **Artículo 2.3.21.- Plantas de una edificación.**

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) *Sótano*: Se entiende por planta de sótano aquella en que la totalidad o más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía o del terreno en contacto con la edificación.
- b) *Semisótano*: Es aquella en que toda o más de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota.
- c) *Baja*: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano y cuyo pavimento esté a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo o a menos de uno con veinte (1,20) metros por encima de la cota media de las rasantes de los viales de acceso al edificio. En caso de que el terreno presente una topografía complicada, y la aplicación de este punto sobre la rasante natural del terreno en contacto con la edificación produzca incongruencias urbanísticas o visuales el planeamiento de desarrollo determinará las rasantes aplicables.
- d) *Entreplanta*: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que las normas particulares de la zona o clase de suelo lo permita. La superficie ocupada por la entreplanta entrará en el cómputo de la superficie total edificada.
- e) *Altas*: Son las plantas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- f) *Ático*: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas al menos tres (3.00) de los planos de fachada del edificio.
- g) *Bajo Cubierta*: Planta normalmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Será computable a efectos de edificabilidad toda la superficie cuya altura libre sea igual o superior a uno con ochenta (1.80) metros.

#### **Artículo 2.3.22.- Altura de piso y altura libre.**

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

2. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
3. Altura libre bruta es la distancia vertical entre la cara superior forjado de suelo y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
4. Las alturas libres mínimas, salvo determinación en contrario de las normas de uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, serán las siguientes:
  - SOTANOS: La altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros para garajes y para los usos comerciales y de servicios permitidos la altura libre bruta será de tres cincuenta (3.50) metros.
  - PLANTAS BAJAS: En locales comerciales en bruto para cualquier uso distinto del residencial, excepto el de garaje, la altura libre mínima será de tres cincuenta (3,50) metros.
  - En garajes en planta baja la altura mínima libre será de dos sesenta (2,60) metros.
  - Para viviendas la altura será la misma, dos sesenta (2,60) metros.
  - ENTREPLANTAS: La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a dos con sesenta (2,60) metros.
  - PLANTAS ALTAS: A partir de planta primera, para viviendas y otros usos en edificios cuyo uso no sea exclusivo, la altura libre mínima será de dos sesenta (2,60) metros. Cuando el edificio sea de uso exclusivo distinto del de vivienda la altura libre mínima será de tres (3.00) metros, con la salvedad de lo regulado en las normas de uso y en las condiciones particulares de cada una de las zonas o subzonas.
  - ATICOS: Su altura libre mínima será de dos con sesenta (2.60) metros.

#### **Artículo 2.3.23.- Soportales.**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando sopórtales, que no computarán a efectos de superficie edificada por planta, tal y como establece el artículo 2.3.13 (errata, es el 2.3.15), siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será inferior a las tres cuartas partes (3/4) de la altura de los mismos con un mínimo de tres metros.
- c) Su altura será, como mínimo, la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

### **CAPITULO 4º. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES.**

#### **Artículo 2.4.1.- Situación en la parcela de las edificaciones destinadas a Dotaciones.**

1. *En parcelas exentas*, totalmente rodeadas de vía y/o espacio público, la edificación podrá situarse indistintamente en línea de fachada o exenta en el interior, en cualquier caso deberá tenerse en cuenta el entorno, integrando estas construcciones en la ciudad, como hitos significativos, específicos en cada lugar, no indiferenciados.

2. *En grandes parcelas no exentas del todo*, limitando con edificación generalmente residencial, se cuidará especialmente no dejar medianeras vistas, adosándose la construcción principal y si no fuera posible por incompatibilidad de usos, con otras construcciones anexas que completen manzanas de edificación. En cualquier caso obligatoriamente deberán quedar formalmente tratadas estas medianeras.
3. *En parcelas entremedianeras integradas en la trama residencial*, la edificación se situará obligatoriamente en línea de fachada, no rompiendo la continuidad espacial de la calle. Excepcionalmente se podrán admitir retranqueos de parte del edificio, siempre que en él se resuelva unitariamente el cambio de alineación y sin provocar, por ningún concepto, la aparición de medianerías vistas.

#### **Artículo 2.4.2.- Edificabilidad de las parcelas destinadas a Dotaciones.**

Con carácter general para todas las parcelas calificadas como Dotaciones se establecen las siguientes condiciones:

1. *Espacios Libres de uso y dominio público.*

Se permite edificar como máximo un cinco (5%) por ciento de la superficie total de la parcela con una altura máxima de dos plantas y con destino a usos de equipamiento cultural y pequeños servicios. bares, kioscos de prensa o golosinas, etc.; y siempre que contribuyan a aumentar el carácter lúdico y recreativo de estas zonas.

2. *Equipamientos Comunitarios.*

No se limita la ocupación en planta de estos usos, pudiéndose edificar, respetando la estructura y tipología del entorno urbano, en cada caso según las necesidades concretas, ateniéndose únicamente a las limitaciones que se deriven de la propia actividad y de la normativa sectorial que le sea de aplicación.

#### **(1ª Rect.) Artículo 2.4.3.- Altura máxima de las edificaciones destinadas a Dotaciones.**

1. En edificaciones destinadas al uso global Equipamientos y Servicios Públicos no se limita la altura libre de piso que dependerá del uso pormenorizado a que se dedique en cada caso.
2. El número máximo de plantas se establece de la siguiente forma:
  - a) En parcelas exentas, totalmente rodeadas de calles y/o espacio libre público, el nº máximo de plantas será el resultante de añadir una planta a las consolidadas en la zona.
  - b) En grandes parcelas no exentas del todo, limitando con edificación generalmente residencial, la edificación exenta podrá tener una planta más que la colindante y la adosada tendrá como máximo la de la edificación colindante, y si es menor resolverá adecuadamente el tratamiento de las posibles medianeras vistas.
  - c) Respecto a las alturas en metros, tanto totales como libres, serán de aplicación las normativas sectoriales del uso pormenorizado de que se trate, y podrán superar las alturas en nº de plantas siempre que no produzcan graves distorsiones en el paisaje urbano circundante.

### **CAPITULO 5º. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 2.5.1.- Definición y aplicación.**

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

## **SECCIÓN 1ª. Condiciones de Calidad.**

### **Artículo 2.5.2.- Calidad de las construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, cambio de soluciones constructivas o de materiales cuando detecte que la seguridad u ornato no son los adecuados.

### **Artículo 2.5.3.- Condiciones de aislamiento.**

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación vigente, el Reglamento de la calidad del aire y demás normativas de aplicación.

## **SECCIÓN 2ª. Condiciones Higiénicas.**

### **Artículo 2.5.4.- Pieza habitable.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo y docencia que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
  - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
  - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

### **Artículo 2.5.5.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.**

No podrán instalarse en sótanos o semisótanos piezas habitables salvo las expresamente



autorizadas en las normas de uso.

#### **Artículo 2.5.6.- Condiciones de iluminación y ventilación.**

Las piezas habitables cumplirán las determinaciones, en materia de iluminación y ventilación, que les sean de aplicación recogidas en las Disposiciones sobre Seguridad y Salud en los Centros de trabajo y la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

#### **Artículo 2.5.7.- Regulación de los entrantes en fachada en relación con la habitabilidad.**

1. Las terrazas entrantes a las que ventilen piezas habitables de vivienda tendrán una profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.
2. Si en una construcción se proyectan sopórtales a los que ventilen piezas habitables de vivienda su ancho interior libre será inferior a las tres cuartas partes (3/4) de la altura de los mismos.

#### **(10ª Inn.) Artículo 2.5.8.- Patios.**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado, situado dentro de las alineaciones exteriores de una manzana o parcela, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
  - a) *Patio de luces*, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, que son todas las de la vivienda excepto los baños, aseos, vestíbulos, despensas y trastero, y las de los locales de otros usos que lo precisen.

Las dimensiones de estos patios se establecen en las normas particulares de cada zona en función del número de viviendas a que den luces y de la altura de la edificación. Con carácter subsidiario y general se establece que los patios de luces tendrán, unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura media del patio (1/3 h), y como mínimo de tres metros (3 m).

En caso de uso privativo de los patios las divisiones no podrán tener una altura superior a un (1) metro.

- b) *Patio de ventilación*, que es aquel cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
  - c) *Patio de manzana y espacios libres interiores comunitarios*, es aquel que reúne las condiciones necesarias para que las viviendas que viertan a él, y no a un espacio público, sean consideradas exteriores. Sus dimensiones mínimas son las establecidas en los artículos siguientes de estas normas.
3. Se prohíben los patios de luces y de ventilación abiertos a fachada, es decir, aquellos que estén situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación. Estos patios deberán estar separados de la línea de fachada una crujía de tres (3) metros como mínimo.
  4. En patios irregulares la distancia del punto medio de cada hueco al paramento opuesto, medida en la normal a la superficie de dicho hueco, no será menor al diámetro del círculo inscrito. Si algún lado con hueco es menor a dicho diámetro no será inferior a dos metros (2 m), su distancia a dicho círculo no será superior al ancho del lado en el que se sitúa el hueco,

siendo el ángulo formado con cualquiera de los lados adyacentes igual o superior a 90°.

5. Ni los patios de luces, ni los patios de manzana, podrán estar cubiertos por ningún elemento permanente aunque sea translúcido, incluidas las monteras tradicionales, a excepción de lo regulado en condiciones particulares de estas normas para cada zona.
6. En caso de tipologías unifamiliares el patio privativo de cada vivienda, que cumpla la función de patio de luces, habrá de cumplir las dimensiones mínimas que correspondan en cada caso y como mínimo las establecidas en este artículo con carácter general.

#### **Artículo 2.5.9.- Acceso a patios de luces.**

En promociones unitarias por manzana completa, los patios de luces a los que viertan más de una vivienda, serán forzosamente comunitarios y tendrán acceso desde un espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

#### **Artículo 2.5.10.- Ventilación de piezas de servicio.**

Para la ventilación de despensas, baños y aseos se permitirán patinillos, chimeneas de ventilación y ventilación forzada, y no tendrán más limitaciones que las dispuestas en la legislación sanitaria vigente.

#### **Artículo 2.5.11.- Patios de manzana.**

1. Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro de una (1) vez la altura máxima edificada que vierta a él, medida desde el suelo a la parte superior de pretil macizo, y nunca inferior a diez (10) metros. La superficie mínima del patio será de cien (100) metros cuadrados.
2. La distancia del punto medio de cada hueco o del cerramiento del espacio libre privado, en su caso, al paramento opuesto, medida en la normal a dichos planos, no será menor al diámetro del círculo inscrito. Si algún lado con hueco es menor a dicho diámetro la distancia a dicho círculo no será superior a la mitad del lado en el que se sitúa el hueco y el ángulo formado con cualquiera de los lados adyacentes, será igual o superior a 90°.
3. En parcelas muy irregulares o cuyas proporciones no permitan inscribir un círculo con el diámetro antedicho se permitirá una tolerancia del diez (10%) por ciento en el ajuste de las dimensiones longitudinales establecidas en el apartado primero, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
4. La cota del suelo podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.
5. Su uso será comunitario de toda la manzana o parcela, como mínimo en la superficie necesaria para cumplir las condiciones de este artículo. Esta superficie mínima no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiera, y tendrá el tratamiento y consideración de jardín, plaza o zona recreativa común de todo el edificio.
6. Se permiten, bajo el patio, sótanos y semisótanos con destino a garajes y aparcamientos.
7. En caso de existir entradas a viviendas desde el patio, existirán pasajes de acceso de una anchura mínima:

- Hasta una profundidad de dos crujías: como mínimo dos (2) metros.
- Profundidad mayor de dos crujías: como mínimo tres (3) metros.

Se considera la profundidad por tramos entre patios.

Podrán estar cubiertos o no por edificación. Cuando el pasaje sea cubierto tendrá una altura mínima de tres (3) metros. En todo caso se situarán los elementos arquitectónicos necesarios para preservar la continuidad visual de la alineación de la calle o espacio público.

8. Dentro de la dimensión mínima del patio se permitirán vuelos abiertos en las mismas condiciones que al espacio público.
9. En caso de vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales, y de vuelo abiertos que superen las dimensiones del punto anterior, las dimensiones de los patios de manzana se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.
10. Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con elementos tradicionales tales como velas o toldos.
11. En general, salvo determinación en otro sentido en las normas particulares de zonas, podrán situarse en línea de fachada siempre que se resuelva su cerramiento componiéndolo con la fachada completa del edificio.

**(1ª Rect.) Artículo 2.5.12.- Espacios libres interiores comunitarios.**

Son los espacios interiores de manzanas o grandes parcelas de las zonas de nuevo crecimiento y baja densidad, deben cumplir las condiciones del patio de manzana recogidas en el artículo anterior en los apartados 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11. Además reunirán las siguientes condiciones específicas.

1. La distancia del punto medio de cada hueco de ventilación de habitación vividera al paramento opuesto, medida en la normal a su plano, no será menor al diámetro del círculo inscrito. Si algún lado con hueco es menor a dicho diámetro la distancia a dicho círculo no será superior a la mitad del lado en el que se sitúa el hueco y el ángulo formado con cualquiera de los lados adyacentes, será igual o superior a 90°.
2. Podrá ser transitado por tráfico rodado de acceso a las viviendas que viertan a él, no computándose dicho viario a efecto de los parámetros de dimensión y superficies mínimas del patio de manzana. La zona de rodadura incluida en los espacios libres interiores comunitarios no podrá pavimentarse con asfalto. Su tratamiento será el definido para el tránsito peatonal con resistencia para tráfico rodado.
3. Las viviendas interiores, que cumpliendo estas condiciones, no den directamente al espacio mancomunado deberán tener fachada a una calle privada comunitaria de anchura mínima ocho (8) metros.

**Artículo 2.5.13.- Acceso a espacio libre interior comunitario.**

1. Las zonas libres interiores comunitarias deberán tener un acceso directo a vía pública que tendrá un ancho mínimo de tres (3) metros.
2. En caso de existir acceso rodado desde vía pública, dicho tramo de acceso tendrá una anchura mínima de siete (7) metros.

## **CAPITULO 6º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

### **Artículo 2.6.1.- Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

### **Artículo 2.6.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

### **Artículo 2.6.3.- Agua potable.**

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución proyectada en función del uso previsto.
2. No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.
3. La red de agua potable habrá de cumplir las normas establecidas por la compañía suministradora.

### **Artículo 2.6.4.- Saneamiento.**

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
2. El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.
3. Todos los edificios dispondrán de una instalación de evacuación y recogida de aguas pluviales hasta la red de alcantarillado. En edificaciones aisladas este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.
4. Las instalaciones de saneamiento en los edificios se realizarán según normas municipales o de la compañía suministradora.

### **Artículo 2.6.5.- Energía eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de

abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

#### **Artículo 2.6.6.- Gas energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### **Artículo 2.6.7.- Evacuación de humos y gases.**

1. La evacuación de humos y gases producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior o igual a diez (10) metros.
4. Todas las actividades de hostelería, colectividades, hoteles y aquellas que dispongan de cocina para la elaboración de alimentos, dispondrán de sistemas adecuados de captación y filtrado de humos previos a la evacuación al exterior de los mismos.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### **Artículo 2.6.8.- Climatización.**

1. Todo edificio plurifamiliar de nueva construcción deberá contar, al menos, con una preinstalación o anteproyecto de climatización debidamente reflejada y justificada en correspondiente proyecto de ejecución del edificio de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, salvo en Viviendas de Protección Oficial que se atenderán a su Reglamento.
2. En los edificios en los que no puedan existir zonas comunes en cubiertas, para la instalación de la maquinaria de climatización, esta tendrá que ir obligatoriamente dentro del local y la salida de humos y aire de los sistemas de ventilación o refrigeración se efectuará a través de la/s chimenea/s para el paso de canalizaciones de las instalaciones definidas en el punto “a)” apartado “condiciones de la edificación y de los locales” del “artículo 1.5.12” del presente Plan General.
3. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de

ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, basándose en la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.
5. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.
6. La salida de aire de los sistemas de ventilación o refrigeración se efectuará por lugar distinto al de fachada o vía pública;

#### **Artículo 2.6.9- Instalaciones en azoteas.**

En aquellos edificios de viviendas plurifamiliares o que cuenten con locales comerciales, la preinstalación de climatización y los conductos para canalizaciones respectivamente llegarán obligatoriamente hasta la azotea., Dichas azoteas contarán con acceso directo desde las zonas comunes del edificio. Excepto en aquellas nuevas tipologías edificatorias, mezcla de tipos plurifamiliares y unifamiliares, en las que no existan núcleos comunes de comunicación vertical, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 2.6.8.

Cuando el edificio se componga de una unidad residencial y una o varias unidades comerciales, no será necesario el acceso directo desde las zonas comunes a la azotea, debiéndose constituir la servidumbre de paso e instalaciones de todos los locales a la cubierta y zonas comunes del edificio.

Las zonas de azotea donde se prevea la instalación de la maquinaria no podrán ser privatizadas.

#### **Artículo 2.6.10- Instalaciones en edificaciones existentes.**

En aquellos edificios que cuenten con licencia municipal de obras anterior a la entrada en vigor del presente Plan General en los que no sea posible la conducción mediante chimeneas de evacuación de humos y gases definidas en el artículo 1.5.12, las salidas de aire caliente de extracción de cocinas, de los sistemas de climatización y de ventilación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) En aquellos locales de hostelería, freidurías, churrerías, asadores de pollos y similares, será preceptiva la instalación de aparatos purificadores en las salidas de humos y la parte baja de la rejilla de salida estará situada a una altura igual o superior de dos con cincuenta (2.50) metros sobre la rasante de la acera y una distancia mínima de uno con cincuenta (1.50) metros de cualquier ventana o hueco de vivienda.
- b) La salida de aire de los sistemas de ventilación o refrigeración se efectuará, en general, por lugar distinto al de fachada o vía pública; en el caso de que esto no fuese técnicamente posible, se podrá autorizar dicha salida a fachada o vía pública siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - La parte baja de la rejilla de salida estará situada a una altura mínima de dos con cincuenta (2.50) metros sobre la rasante del acerado y la salida de aire deberá estar dirigida hacia arriba.

- La distancia mínima a cualquier hueco o ventana de otra vivienda será de un (1.00) metro.
- c) La instalación de unidades exteriores de climatización, en aquellos casos en los que no sea técnicamente posible otra solución, se permitirá en fachadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
- La altura mínima sobre la rasante del acerado medida desde la parte inferior de la unidad será de dos con cincuenta (2.50) metros.
  - La distancia mínima entre la unidad y el plano de fachada situado frente a ella será de cinco (5) metros.
  - La distancia mínima entre la unidad y cualquier hueco o ventana de otra vivienda, situado en el mismo plano de fachada o contiguo a este, será de un (1) metro medido en cualquier dirección.
  - La unidad de climatización exterior deberá quedar enrasada con el plano de fachada, y el condensador estará ubicado en el interior de la vivienda o local.

#### **Artículo 2.6.11.- Instalaciones de telefonía, radio y televisión.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.
4. Se recomienda el cumplimiento de las normas tecnológicas correspondientes.

#### **Artículo 2.6.12.- Servicios postales.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### **Artículo 2.6.13.- Aparatos elevadores.**

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez con setenta y cinco (10,75) metros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. El acceso al ascensor en planta bajo no estará a cota superior a uno con veinte (1.20) metros respecto a la rasante de la entrada del edificio.
3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
4. Se cumplirán las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte, y la NBE-CPI-96 o disposiciones que las sustituyan.

## **CAPITULO 7º. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.**

### **Artículo 2.7.1.- Definición.**

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

### **Artículo 2.7.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

### **SECCIÓN 1ª. Condiciones de Seguridad.**

#### **Artículo 2.7.3.- Protección contra incendios.**

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la norma Básica de la Edificación: “Condiciones de protección contra Incendio en los Edificios” (NBE-CPI-96) y sus anexos y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

#### **Artículo 2.7.4.- Protección en antepechos y barandillas.**

Los antepechos y barandillas cumplirán las condiciones de seguridad y diseño establecidas en la legislación de viviendas de protección oficial, normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, NBE-CPI/96 y demás normativas que le sean de aplicación o disposiciones que las sustituyan.

### **SECCIÓN 2ª. Condiciones de Accesibilidad.**

#### **Artículo 2.7.5.- Circulación interior.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios, los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un



edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, se cumplirá lo dispuesto en la NBE- CPI/96 y la Norma Técnica para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas. Urbanísticas y del Transporte en Andalucía o disposiciones que las sustituyan.

En ningún caso se podrán autorizar en los espacios de uso colectivo escaleras, pasillos o distribuidores con un ancho inferior a 100 cm en los edificios de viviendas y 120 cm en los edificios públicos, ni puertas y huecos de paso con un ancho inferior a 80 cm.

Los edificios abiertos al público contendrán la señalización interior de salidas, escaleras, aparatos de extinción de incendios, posición de accesos y servicios, cuartos de máquinas, situación de teléfonos, medios de circulación para minusválidos y cuantas sean necesarias para la orientación de las personas en su interior y para facilitar la evacuación y actuación de los servicios de protección ciudadana, en caso de siniestro o accidente. Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar, antes de la autorización de uso del inmueble o local, la señalización y su funcionamiento para caso de emergencia, como así mismo verificar la idoneidad en cualquier momento.

#### **Artículo 2.7.6.- Supresión de barreras arquitectónicas.**

Será de aplicación el Decreto 72/ 1992 de 5 de mayo, referente a Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra disposición que la supliere.

### **CAPÍTULO 8º. CONDICIONES AMBIENTALES.**

#### **Artículo 2.8.1.- Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

#### **Artículo 2.8.2.- Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### **Artículo 2.8.3.- Compatibilidad de actividades.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades no incluidas en los anexos 1 y 2 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesaria.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
  - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
  - b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
  - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de dos con cincuenta (2.50) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
  - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
  - e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

### **Artículo 2.8.4.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato.**

1. *En edificaciones:*
  - a) *Condiciones de seguridad:* las edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndoles de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
  - b) *Condiciones de salubridad:* deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
  - c) *Condiciones de ornato:* la fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante limpieza, pintura y reparación de sus materiales de revestimiento.
2. *En solares:*
  - a) *Vallados:* todo el solar deberá estar cerrado mediante una valla metálica.
  - b) *Condiciones de su superficie:* se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

- c) *Limpieza y salubridad*: el solar deberá estar limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación, sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que supongan focos contaminantes de cualquier tipo.

#### **Artículo 2.8.5.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.**

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que permita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 2.8.6.- Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

### **CAPITULO 9º. CONDICIONES ESTETICAS Y PUBLICIDAD.**

#### **SECCIÓN 1ª. Condiciones Estéticas.**

##### **Artículo 2.9.1.- Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano en que se sitúen. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

##### **Artículo 2.9.2.- Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

##### **Artículo 2.9.3.- Armonización de las construcciones en su entorno.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes. En la vía pública, en relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la

que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En edificaciones entre medianeras, o adosadas, se estará a lo dispuesto para la zona y subzona de ordenanzas en que está situada, referente a las condiciones estéticas, vuelos, anuncios, etc. No obstante y de forma excepcional se podrán admitir alteraciones de estas condiciones siempre que a cambio se consiga una mayor representatividad formal, y se contribuya a la mejora de la imagen urbana.
4. Las dotaciones públicas, centros escolares, deportivos o de equipamiento en general, se localizarán teniendo en cuenta su uso, la afluencia de personas y la singularidad del edificio con el fin de integrarlo en la estructura urbanística según su carácter y garantizar su accesibilidad. Se considerarán también de forma especial los espacios de acceso y el tratamiento de las zonas de aparcamiento.
5. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas en el proyecto, de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.
6. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

#### **Artículo 2.9.4.- Fachadas.**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
4. Los depósitos de agua y espacios destinados a tendido de ropa, se situarán fuera de las vistas de los viales y espacio públicos.

#### **Artículo 2.9.5.- Tratamiento de las plantas bajas.**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

#### **Artículo 2.9.6.- Materiales de fachada.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los

mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

No se autorizará la utilización de materiales cuya degradación en el tiempo sea ostensible.

#### **Artículo 2.9.7.- Modificación de fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Siempre que las Normas de la Zona lo permitan, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio,
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Las obras que afecten a la fachada en la planta baja deberán incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que las recorren pertenecientes a instalaciones de alumbrado y red telefónica.
6. No se admite la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de radio y televisión y en general de aparatos que alteren su estética.
7. Podrá modificarse las características de una fachada siempre que se efectúe en un edificio no catalogado y cuente con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto y de su relación con el entorno.
8. No se establecerán diferencias en cuanto a zonas o fachadas principales o traseras, manteniendo en un mismo plano de importancia cualquier elemento externo de la urbanización o edificación, mediante la utilización homogénea de elementos formales y materiales.

#### **Artículo 2.9.8.- Fachadas ciegas.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### **Artículo 2.9.9.- Instalaciones en la fachada.**

1. Los huecos de ventilación y de instalación de aire acondicionado se dispondrán en la fachada en consonancia con el resto de sus elementos (ventanas, vuelos, puerta, cornisa, recercados, etc.), no rompiendo la composición del conjunto.
2. Los aparatos de acondicionamiento de aire, que se dispongan en fachada, deberán quedar

enrasados con el plano de la misma, y el condensador estará ubicado en el interior de la vivienda.

3. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de acondicionamiento de aire o refrigeración en las fachadas de los edificios que cuenten con cualquier nivel de protección, salvo que incorporados a los huecos de las ventanas, balcones o cierres queden ocultos por elementos tradicionales de corte de visión o producción de sombras (celosías, etc.)
4. Se prohíben las gárgolas y canalizaciones de aguas pluviales que viertan a la vía pública. Las canalizaciones y conducciones de agua, gas, electricidad, telefonía y otras instalaciones, preferentemente discurrirán por dentro de la edificación y, en todo caso deberán integrarse de manera armónica en la composición de la fachada.

#### **Artículo 2.9.10.- Medianerías.**

1. Las medianerías vistas deberán tratarse como fachada. Las edificaciones en esquina deberán resolverse de forma singular atendiendo a su especial situación para que en el caso de aparecer medianería vista, ésta tenga un tratamiento de fachada, y su diseño aparecerá en el proyecto.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, zonas verdes o espacio libre en general, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrá abrir huecos, decorarlas con materiales adecuados etc.
3. Cuando por diferencia de altura entre edificios colindantes apareciesen medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas. Siendo el propietario del edificio más elevado el responsable del tratamiento de dichas medianerías.
4. No se autorizará el empleo de fibrocemento en cubierta y paramentos vistos.

#### **Artículo 2.9.11.- Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de cien (100) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### **Artículo 2.9.12.- Toldos y marquesinas.**

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial estará remetido del bordillo de la acera cincuenta (50) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.
2. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de quince (15) si están situados en planta baja ni más de treinta (30) centímetros si su altura sobre la rasante del acerado es superior a tres (3) metros.

## **SECCIÓN 2ª. Publicidad.**

### **(10ª Inn.) Artículo 2.9.13.- Publicidad estática.**

1. Dentro de la publicidad estática se permitirá, previa licencia y con las condiciones que se detallan en los artículos siguientes, los elementos publicitarios:
  - Vallas.
  - Monopostes.
  - Muestras.
  - Banderolas.
  - Otros elementos no determinados que deberán cumplir las limitaciones establecidas en los artículos siguientes para los elementos anteriores.Las vallas y monopostes, y el resto de los elementos publicitarios en su caso, se solicitarán con el correspondiente proyecto técnico.
2. Expresamente se prohíbe:
  - a) La fijación directa de carteles sobre edificios, estén o no catalogados.
  - b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos sobre edificios, salvo que cumplan las condiciones determinadas para las muestras y banderolas.
  - c) Vallas, monopostes y banderolas en calles, plazas y en edificios cuando estén en zona visual de edificios catalogados, puedan impedir su contemplación o romper las perspectivas tradicionales.
3. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de paradas de transporte y otros análogos de la vía pública, salvo en relojes exentos especialmente diseñados para la información pública, las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, kioscos de periódicos y las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.
4. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.
5. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

### **(10ª Inn.) Artículo 2.9.14.- Vallas.**

Se considerará valla publicitaria el elemento plano, exento o adosado, construido con materiales consistentes y duraderos, que tienen como fin el de exhibir mensajes de contenido variable o fijo. La estructura de sustentación y los marcos deben estar diseñados y contruidos tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales y una digna presentación estética.

Estos elementos sólo podrán instalarse en los siguientes lugares:

1. En cajones de obras, solares y andamios.

Se podrán instalar vallas publicitarias exclusivamente durante el periodo de ejecución de las obras o no edificación del solar. Habrán de cumplir las condiciones siguientes:

- a) En cajones de obra y en solares
  - Los soportes publicitarios rígidos en obras y solares, deberán instalarse en la alineación oficial sin volar sobre la vía pública, en el caso de que se sitúen en el cerramiento de la obra o del solar. Su altura máxima será de cinco metros y medio

(5,50 m) sobre la rasante del terreno en la alineación oficial y la superficie publicitaria máxima no podrá exceder del cuarenta por ciento (40%) de la longitud total de la fachada de la parcela. Con estas dimensiones, podrán también situarse en el interior de la parcela en cualquier posición.

- Pueden dotarse de sistemas de iluminación, ya sea interior o proyectada con una sola línea de focos situados, en la parte superior de la superficie publicitaria, con un saliente máximo de ciento cincuenta centímetros (150 cm) siempre que disten más de quince metros (15 m) de huecos de edificios residenciales, de hospedaje o sanitarios. El haz luminoso no podrá superar la superficie publicitaria, ni molestar a las viviendas cercanas.

b) Sobre estructuras de andamio: los soportes publicitarios flexibles podrán cubrir la totalidad de la longitud de fachada teniendo como limitación la altura del edificio.

## 2. En parcelas edificadas de zonas no residenciales.

Se autorizan vallas publicitarias en cerramientos de parcelas edificadas y en el espacio libre interior privado, en zonas no residenciales, con las dimensiones establecidas en el apartado 1.a) anterior, siempre que no supongan disminución de plazas de aparcamiento, ni merma de las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables de la edificación existente en la parcela.

## 3. En dominio público.

Serán objeto de licitación pública y quedarán sometidas a las condiciones que se establezcan en su contratación.

### **(10ª Inn.) Artículo 2.9.15.- Monopostes.**

Se denomina monoposte al marcador de actividad, de carácter exento y desarrollo vertical. El monoposte podrá autorizarse bajo las siguientes condiciones:

- La solicitud de licencia de obras vendrá acompañada por proyecto redactado por técnico competente.
- Estará ubicado en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad que anuncia.
- En caso de estar iluminado deberá situarse a una distancia de al menos diez metros (10 m) de huecos de ventanas de edificios de uso residencial de hospedaje o sanitarios, si las luces son oblicuas, o de veinte metros (20 m) si las luces son rectas.

### **(10ª Inn.) Artículo 2.9.16.- Muestras.**

Son anuncios paralelos al plano de fachada, opacos o con iluminación; y pantallas digitales que transmiten una información dinámica. Se permitirán las muestras que reúnan las siguientes condiciones:

- a) En zonas residenciales, se permitirán únicamente los alusivos al nombre comercial y/o anagrama del establecimiento allí ubicado:
  - Muestra opacas:
    - En el interior de los huecos de fachada del local en planta baja y primera. La altura máxima será de sesenta centímetros (60 cm) en planta baja y de cuarenta centímetros (40 cm) en planta primera, sin que puedan sobresalir del hueco.
  - Muestras que emiten luz:
    - Deberán situarse a una distancia de al menos diez metros (10 m) de huecos de ventanas de edificios residenciales, de hospedaje o sanitarios, si las luces son oblicuas o de veinte metros (20 m) si las luces son rectas.
    - Se situarán a una altura superior a dos con cinco metros (2,50 m) sobre la rasante de la calle y tendrán un saliente máximo respecto al plano de fachada de quince



centímetros (15 cm).

- Únicamente se podrán instalar sobre los dinteles de los huecos de fachada del local y en el interior de los mismos.
- La altura máxima será de sesenta centímetros (60 cm) en planta baja y de cuarenta centímetros (40 cm) en planta primera.

b) En zonas no residenciales:

En las fachadas de zonas no residenciales podrán incorporarse elementos publicitarios diseñados en consonancia con el edificio en el que se ubican, o incluidos en el mismo desde su diseño, formando parte fundamental de la fachada o definiéndola, que no tendrán limitación de dimensiones ni de contenido, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Deberán quedar a cincuenta centímetros (50 cm), como máximo, de la vertical del bordillo de la acera, con una dimensión máxima de vuelo, coincidente con la establecida para la zona en el espacio público y en el espacio libre interior privado; en este último si no existe regulación no existirá más limitación que la que derive de las restantes condiciones urbanísticas de la parcela.
- En caso de que emitan luz, deberán situarse a una distancia de al menos diez metros (10 m) de huecos de ventanas de edificios de uso residencial si las luces son oblicuas, o de veinte metros (20 m) si las luces son rectas.

**(10ª Inn.) Artículo 2.9.17.- Banderolas.**

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada, ubicados en el edificio donde se desarrolla la actividad que anuncian. Se permitirán las banderolas que reúnan las siguientes condiciones:

a) En zonas residenciales y en fachadas alineadas a vial en zonas no residenciales:

- No podrán sobrepasar la altura del edificio.
- Estarán situados a una altura mínima de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) sobre la rasante de la acera.
- El saliente máximo será de ochenta centímetros (80 cm), siempre que queden a cincuenta centímetros (50 cm), como máximo, de la vertical del bordillo de la acera.
- El grosor máximo de las banderolas será de quince centímetros (15 cm).
- En caso de que sean luminosas, deberán situarse a una distancia de al menos diez metros (10 m) de huecos de ventanas de edificios de uso residencial si las luces son oblicuas o de veinte metros (20 m) si las luces son rectas.

b) En zonas no residenciales, en el interior de la parcela:

- Los anuncios deberán diseñarse en consonancia con el edificio en el que se ubican.
- En caso de que sean luminosas, deberán situarse a una distancia de al menos diez metros (10 m) de huecos de ventanas de edificios de uso residencial si las luces son oblicuas o de veinte metros (20 m) si las luces son rectas.

**(10ª Inn.) Artículo 2.9.18.- Publicidad en carreteras.**

La publicidad en carreteras se atenderá a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

## **TITULO III. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales.**

#### **Artículo 3.1.- Aplicación.**

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidad que las lleve a cabo y el proyecto que las recoja.

#### **Artículo 3.2.- Ejecución de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Dos Hermanas.

### **SECCIÓN 2ª. La Urbanización de los espacios viarios.**

#### **Artículo 3.3.- Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de uno con veinte (1.20) metros en las zonas cuyo uso global sea industrial y uno con cincuenta (1.50) metros en el resto; en las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de tres (3) metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración de las zonas de suelo urbano consolidado por la edificación habrá que atenerse a las posibilidades que el viario existente ofrece.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) y una máxima acorde con las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía y con la topografía del terreno.

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure la evacuación transversalmente o con amplitud de dispositivos de recogida de aguas pluviales.
  - b) Para pendientes superiores a las recogidas por las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, en este caso podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Los alcorques que se ubiquen en el acerado deberán llevar rejilla de protección.
  4. Se dispondrá arbolado de alineación en todas las calles cuyo acerado sea mayor de dos con veinte (2.20) metros.

5. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el Artículo 3.5.

#### **Artículo 3.4.- Condiciones de diseño del viario rodado.**

1. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
2. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.
3. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado.
4. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se efectuasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, deberán cumplir las condiciones impuestas por la Ley 25/88, de Carreteras, de 29 de julio y por el Real Decreto 1911/97, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre
5. Los proyectos técnicos que desarrollen los accesos a carreteras estatales y autonómicas, se someterán a la autorización del organismo competente en cada caso, previa definición coordinada con el mismo.
6. El resto de las vías urbanas se diseñarán de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.  
El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación de barreras urbanísticas que establece el Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía (BOJA nº 44, de 24 de Mayo)
7. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.  
Se respetará al máximo el arbolado existente de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria.
8. Quedan prohibidas las calles públicas en fondo de saco.
9. Para el dimensionado del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:
  - a) Aceras, los establecidos en el artículo 3.3.
  - b) Calzadas:
    - Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías principales, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser

posible de doscientos veinticinco (225) centímetros. En el viario secundario serán preferentemente en línea. En el viario que discurra por zonas industriales las bandas de estacionamiento tendrán una sección de quinientos (500) centímetros.

Siempre que sea posible se optará por ubicar bandas de estacionamiento a ambos lados de la calzada.

- Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías, carreteras y vías principales, y con una sección recomendada de trescientos (300) centímetros de ancho en viario secundario, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

10. Las secciones mínimas de viario en los suelos urbanizables y urbanos sin urbanización consolidada serán las siguientes:

a) Viario en suelo de uso global INDUSTRIAL Y TERCIARIO:

- Viario principal ----- Veintidós (22) metros.
- Viario secundario ----- Catorce (14) metros.

b) Viario en suelo de uso global RESIDENCIAL.

- Calle de tráfico rodado: ----- Catorce (14) metros.  
Esta sección podrá reducirse hasta doce (12) metros cuando la edificación, a ambos lados de la calle, sea de viviendas unifamiliares.
- Calle de tráfico restringido o peatonal:
  - Público----- Diez (10) metros.
  - Privado----- Ocho (8) metros.

11. En las rotondas y glorietas se prohíbe el acceso directo de vehículos a las parcelas circundantes.

### **Artículo 3.5.- Pavimentación de las vías públicas.**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

### **Artículo 3.6.- Calles de circulación compartida.**

1. Deberá estar claramente definida las zonas de calzada y acera; aunque no existirán

diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán mediante la señalización oportuna.
3. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

### **Artículo 3.7.- Vías para bicicletas.**

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales

### **Artículo 3.8.- Estacionamiento en vía pública.**

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, dos con veinticinco (2.25) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cinco (5) metros.

## **SECCIÓN 3ª. La Urbanización de los Espacios Libres.**

### **Artículo 3.9.- Urbanización.**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

### **Artículo 3.10.- Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la

solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro y otras causas desaparezcan los ejemplares existente, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
6. La utilización del suelo en Dos Hermanas será respetuosa con la vegetación y el arbolado y, en general, no implicarán alteraciones de los individuos y comunidades vegetales existentes. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo y estará sujeta al otorgamiento de licencia municipal.

### **Artículo 3.11.- Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres de edificación**

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, en base de arbolado y otros elementos de jardinería y mobiliario urbano.  
El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.
2. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma.
3. Las superficies no edificadas en cada parcela deberán ser urbanizadas y ajardinadas, quedando su tratamiento especificado en el proyecto de edificación de la parcela.
4. Las zonas verdes destinadas a parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven.
5. En los Proyectos de Jardinería se deberá incluir al menos los siguientes criterios de selección del arbolado urbano:
  - Volumen aéreo disponible.
  - Calidad del suelo.
  - Interés paisajístico, histórico o cultural del entorno.
  - Longevidad de la especie.
  - Criterios de mantenimiento.
  - Tamaño del alcorque.
  - Pluviometría y/o riego.
  - Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
  - Susceptibilidad a los factores ambientales del área (contaminación por vehículos u otros).
  - Agresividad con el medio.
  - Capacidad para generar alergias.

6. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc. y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados.

#### **Artículo 3.12.- Servidumbres de infraestructuras.**

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

### **SECCIÓN 4ª. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

#### **Artículo 3.13.- Dimensionado de redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### **Artículo 3.14.- Red de abastecimiento.**

1. En cada sector, núcleo o zona poblada, cualquier actuación urbanizadora garantizará el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a red general autorizada por el Ayuntamiento o, en su caso por la compañía concesionaria del servicio; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendios y bocas de riego.
2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstas según los criterios y normativa técnica aplicable. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y riesgo existente. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.
3. No se otorgarán licencias para la construcción de ningún edificio mientras no quede garantizado el caudal de agua necesario y la presión idónea para el desarrollo de su actividad, mediante el sistema de suministro municipal, y acreditada la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano.
4. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se proyectará la infraestructura necesaria fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo a cargo de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga.

### **Artículo 3.15.- Dimensiones de los elementos de la red de abastecimientos.**

Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.

### **Artículo 3.16.- Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.**

1. La red de drenaje de aguas pluviales y de saneamiento se dimensionará teniendo en cuenta la influencia de las restantes áreas a urbanizar, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Se prohíben los vertidos directos a cauces o al terreno.
3. Las redes se situarán siempre por debajo de las conducciones de agua potable.
4. Los valores límite de los vertidos permitidos a las instalaciones públicas de saneamiento (entrada), así como los vertidos prohibidos, son los que se relacionan en el Título II de la Ordenanza de Saneamiento (Vertido y Depuración) de Sevilla (B.O.P. nº 300, de 30 de diciembre de 1997).
5. Los vertidos se ajustarán a los requisitos establecidos en el Anexo I del Real Decreto 509/1996, que desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
6. Condiciones relativas a los vertidos industriales:
  - De acuerdo con el art. 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo.
  - Las aguas residuales procedentes de procesos industriales serán decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales, unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo admisibles.
  - Todas las actividades e industrias con vertidos asimilables a domésticos, que viertan al alcantarillado lo harán según lo especificado por EMASESA en la Ordenanza de Saneamiento (vertido y depuración) de Sevilla (B.O.P. nº 300, de 30-12-97), no obstante podrán imponerse requisitos más rigurosos cuando ello sea necesario para garantizar el correcto funcionamiento de la E.D.A.R. o bien para mejorar la calidad de las aguas superficiales receptoras de los efluentes tratados.
  - En todos los sectores industriales deberán instalarse arquetas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.
  - Si en suelo urbano o suelo urbanizable se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a red, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios municipales o de EMASESA.

### **Artículo 3.17.- Drenaje de aguas pluviales.**

1. La red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público habrá de ir debidamente canalizada hasta su vertido a los cauces naturales.



2. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de cuarenta (40) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.
3. La pendiente mínima será del uno (1%) por ciento para tuberías de diámetro iguales o menores de ochenta (80) centímetros, pudiendo justificarse menor pendiente en tuberías de mayor sección.
4. Se utilizarán siempre materiales que garanticen la estanqueidad. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
5. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
6. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libre entre ambas conducciones, disponiéndose las de agua potable a un nivel superior.

#### **Artículo 3.18.- Prohibición del uso de fosas sépticas.**

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

#### **Artículo 3.19.- Disposiciones generales para otras conducciones.**

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

#### **Artículo 3.20.- Tendidos aéreos en suelo no urbanizable.**

1. Tendidos eléctricos: Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:
  - Reglamento de 28 de noviembre de 1.968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
  - Decreto 194/90, de 19 de junio, de Normas de Protección de la Avifauna para Instalaciones de Alta Tensión con Conductores No Aislados.
2. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.
3. En suelo no urbanizable no se permitirá el tendido eléctrico aéreo en las proximidades a elementos catalogados.

#### **Artículo 3.21.- Redes aéreas en suelo urbano.**

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos, telefónicos y de cualquier tipo en el suelo urbano y urbanizable, debiendo reformarse los existentes de acuerdo a lo que demanda la legislación vigente.
2. En las obras de nueva planta y de reforma de fachada, no se permitirán tendidos exteriores

sobre fachada, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

### **Artículo 3.22.- Las infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización que incluyan obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con la normativa de aplicación, en especial la Norma Tecnológica “IEE-ALUMBRADO EXTERIOR”.

En el proyecto se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.

Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos prevista y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de la compañía suministradora y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el Reglamento sobre acometidas eléctricas y las Normas Tecnológicas y ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes.

En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónicas y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio.

2. En suelo urbano, cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer de subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin.
3. En el suelo urbano y urbanizable serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica, las siguientes condiciones:
  - a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía o espacio libre público, salvo que este pertenezca a los sistemas generales.
  - b) Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin e integrados formalmente en el resto de la edificación y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
  - c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de los terrenos.

### **Artículo 3.23.- Ordenación del subsuelo.**

Al objeto de racionalizar el espacio, los proyectos de urbanización deberán resolver la

distribución de los distintos trazados de instalaciones y servicios básicos y su situación esquemática.

## **TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO.**

### **IV.1 / SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **CAPÍTULO 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE MANZANA CERRADA.**

*En una ciudad como Dos Hermanas, de origen eminentemente rural, el tipo de viviendas entremedianeras es el implantado tradicionalmente, dentro de esta zona quedan las parcelas cuya característica fundamental es la edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes. Se establece sobre un parcelario muy homogéneo y regular.*

*Por esto a las subzonas Manzana Cerrada Casco Antiguo (MCC) y Manzana Cerrada Ensanche (MCE) les aplicamos una normativa coincidente, con las variantes lógicas que imponen las diferencias existentes, pero siempre asumiendo la realidad histórica de potenciar la definición del espacio público y no densificar los centros de manzana.*

#### **(Adapt.) Artículo 4.1.1.- Delimitación y subzonas. Uso, densidad y edificabilidad globales**

##### **1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS:**

La zona regulada por estas normas, comprende los suelos identificados en el Plano N° 10 “Ordenación General” con los códigos MCC y MCE.

##### **a) Subzona de Casco Antiguo (MCC).**

Estas normas serán de aplicación en las manzanas incluidas en las zonas denominadas (MCC) en el plano de ordenación correspondiente.

##### **b) Subzona de Ensanche (MCE).**

Estas normas serán de aplicación en las manzanas incluidas en las zonas denominadas (MCE) en el plano de ordenación correspondiente.

##### **2. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:**

- Uso global de la Zona de Manzana Cerrada: Residencial.
- Densidad global de la Zona de Manzana Cerrada: Es la resultante de dividir el nº máximo de viviendas, obtenido mediante la aplicación de la determinación siguiente en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona de Manzana Cerrada, incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos:  
La densidad máxima en una parcela edificable o solar será la resultante de dividir la edificabilidad máxima, obtenida conforme a los artículos siguientes de esta zona, entre 110 m<sup>2</sup>t, y de lo establecido en el artículo 4.1.5 de estas normas, en su caso.
- Edificabilidad global de la Zona de Manzana Cerrada: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, obtenida mediante la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona de Manzana Cerrada, incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

#### **SECCIÓN 1ª. Parcelas.**

##### **Artículo 4.1.2.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable.**

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios, o parcela mínima edificable, es

la parcela definida en el artículo 4.1.4.

Ninguna parcela catastral o registral existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General tendrá la consideración de no edificable por causa de sus dimensiones, forma o superficie.

#### **Artículo 4.1.3.- Agregación de varias parcelas.**

Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola unidad de actuación.

La autorización de agregación de parcelas no supone licencia de derribo de las edificaciones existentes.

#### **Artículo 4.1.4.- Segregación de parcelas.**

Se autorizarán las segregaciones de parcelas siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada mínima: 5'5 metros.
- Fondo mínimo de parcelas: 12 metros.
- Superficie mínima: 90 metros cuadrados.
- Para actuaciones de parcelación de más de 10.000 m<sup>2</sup> la parcela mínima segregable tendrá una superficie de 120 m<sup>2</sup>.

### **SECCIÓN 2ª. Volumen edificable.**

#### **Artículo 4.1.5.- Aprovechamiento urbanístico y número máximo de viviendas.**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible, resulta de la aplicación de la normativa relativa a la altura de la edificación y ocupación del suelo establecido en los artículos siguientes.

En los edificios de viviendas unifamiliares en división horizontal, la parcela privativa de cada vivienda cumplirá las condiciones de superficies establecidas en el artículo 4.1.4 para la parcela mínima edificable.

#### **Artículo 4.1.6.- Número de plantas.**

El número de plantas máximo permitido se indica en el Plano N°10 "Ordenación General". El número de plantas mínimo permitido será el n° máximo menos uno.

En caso de solares en esquina o fachada opuestas a dos calles, cuando el número de plantas sea distinto en cada calle, se aplicará el artículo 4.1.8.

#### **(1ª Rect.) Artículo 4.1.7.- Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación, será de siete con treinta (7.30) metros para edificios de dos plantas, y de diez con treinta (10.30) metros para edificios de tres plantas.

A partir del forjado de cubierta sólo se permite lo estipulado en el artículo 2.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

En planta baja se podrá autorizar una altura máxima de 4,00 metros medidas desde la rasante fijada hasta la cara inferior del forjado que la cubra.

Las alturas libres de cada planta en función de su uso se establecen en el artículo 2.3.22 de estas normas.

#### **Artículo 4.1.8.- Edificación en esquina y en solares opuestos, con fachadas a calles de diferentes alturas.**

Se regirán por el artículo 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 4.1.9.- Edificación bajo rasante.**

Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas y edificabilidad definidos en estas normas si la parte superior del forjado no supera en 1'20 metros a las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela según el artículo 4.1.7.

#### **Artículo 4.1.10.- Edificación por encima de la altura señalada.**

Por encima de la altura señalada, podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada, un mínimo de tres metros y de altura no superior a dicho retranqueo. Su superficie no excederá de un 20 % de la construida en las plantas generales; comprendiéndose en esta superficie las casillas para máquinas de ascensores y salidas de escaleras, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales de la finca con exclusión del uso de viviendas incluidas aquéllas destinadas a portería.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos, o cualquier tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

#### **Artículo 4.1.11.- Altura de cada planta.**

La altura de la rasante de la calle a la cota inferior del forjado que cubra la planta baja no ha de ser superior a cuatro (4) metros medida en la vertical que pasa por el punto medio de la fachada, desde la rasante fijada hasta el plano del forjado que la cubre.

La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 1'20 metros sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma más de cincuenta (50) centímetros.

Las alturas libres mínimas de cada planta se determinan en el artículo 2.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 4.1.12.- Autorización de una altura mayor en planta baja.**

El Excmo. Ayuntamiento podrá autorizar alturas en planta baja de hasta un máximo equivalente a dos plantas cuando usos especiales, debidamente justificados, lo requieran y

siempre que se disminuya en una el número de plantas.

#### **Artículo 4.1.13.- Superficie libre en parcelas.**

1. En todas las parcelas que comprende el ámbito de aplicación de estas normas en la presente zona, se dejará libre de edificación una superficie equivalente al 33 % de la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 5 metros de las líneas de fachadas a vía o espacio públicos, con sujeción a las siguientes condiciones:
  - Estará separada de las líneas de fachada, al menos una crujía a la calle, 3 metros como mínimo.
  - En viviendas unifamiliares, y en edificios de otros usos no residenciales, siempre que no sirvan como patio de ventilación de cocinas, dichas superficies podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, tales como monteras de cristal no transitables siempre que este resuelva la ventilación de las piezas que viertan a este espacio. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 30 cm. pudieran proyectarse.
  - La cota de esta superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja.
  - Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere, ni transitada por vehículo rodado.
2. En caso de solares menores de 100 m<sup>2</sup> podrá ocuparse la totalidad, excepto los patios de ventilación.
3. En solares entre 100 y 150 metros cuadrados se dejará al menos un espacio sin ocupar equivalente al 10 % del solar.

#### **Artículo 4.1.14.- Profundidad de la edificación.**

Con los límites de ocupación establecidos en los Artículos 4.1.13 y 4.1.15 la edificación se podrá situar hasta una profundidad de 30 metros.

En grandes parcelas, en las que la edificación se organice mediante patio de manzana se podrá superar esta profundidad con el fin de cubrir medianeras de las edificaciones colindantes o estructurar más racionalmente la edificación, siempre que esto no suponga aumento de la edificabilidad de la parcela.

#### **Artículo 4.1.15.- Planta baja no destinada a vivienda.**

Cuando la planta baja de la edificación no este destinada a vivienda, ésta podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela hasta la citada profundidad de 30 metros y de acuerdo con las limitaciones de uso establecidas en el Título I de estas Normas.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones de Salubridad.**

#### **Artículo 4.1.16.- Patios de luces.**

Se autorizarán patios interiores de luces siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Si dan luces a habitaciones vivideras de una sola vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor al 40 % de la altura de la

- edificación y como mínimo 3 metros.
- Si dan luces a habitaciones vivideras de más de una vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor al 50 % de la altura de la edificación y como mínimo de 4 metros.

La altura a considerar cumplirá las siguientes condiciones:

- Se medirá desde un plano situado a un metro por encima de la rasante de la primera planta que presente fachada a dicho patio, hasta la línea superior del pretil macizo.
- Cuando existan construcciones en áticos, a que se refiere el artículo 4.1.10 de este capítulo, que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50 % de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

#### **Artículo 4.1.17.- Patios irregulares.**

Se regulan en el artículo 2.5.8 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

#### **(2ª Rect.) Artículo 4.1.18.- Ventilación de piezas de servicio.**

Se regulan en el artículo 2.5.10 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

#### **(5ª Mod.) Artículo 4.1.19.- Ventilación e iluminación de escaleras.**

Las escaleras comunitarias de edificios de viviendas plurifamiliares tendrán iluminación y ventilación desde el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>), y de ventilación de cuarenta decímetros cuadrados (0,40 m<sup>2</sup>).

Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernario o de ventanas, siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) La superficie acristalada será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera.
- b) Se dejará un hueco central en la caja de escalera con una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>), en el que sea inscribible un círculo de treinta centímetros (30 cm) de diámetro como mínimo.

### **SECCIÓN 4ª. Alineaciones, Salientes y Cuerpos Volados.**

#### **Artículo 4.1.20.- Alineaciones de los edificios.**

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes con excepción de las modificaciones que se aprueben por este Ayuntamiento.

Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales, no se admitirán ordenaciones libres de volúmenes.

#### **Artículo 4.1.21.- Salientes y vuelos.**

Se regulan en el artículo 2.3.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.



**(1ª Rect.) Artículo 4.1.22.- Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos.**

Se regulan en el artículo 2.9.11 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.1.23.- Condiciones de diseño de los cuerpos volados.**

Los cuerpos salientes, o vuelos, deberán separarse una distancia mínima de sesenta (60) centímetros de la edificación colindante, y cumplir las siguientes condiciones:

a) *Subzona de Casco Antiguo (MCC).*

- Cada cuerpo volado se ceñirá a un hueco, no admitiéndose aquéllos que incorporen más de un hueco.
- No se permitirán fuera de las alineaciones definidas, cuerpos volados cerrados, a excepción de los cerrados con carpintería acristalada.

b) *Subzona de Ensanche (MCE).*

- El cuerpo volado podrá ser cerrado en calles de anchura superior a 9 metros.
- Los cuerpos volados cerrados no podrán ocupar en total una longitud en línea de fachada superior a la mitad de ésta.

**Artículo 4.1.24.- Vuelos en espacios libres de la parcela y en patios de luces.**

Los salientes y vuelos en espacios libres y patios no podrán afectar a las dimensiones mínimas de los mismos; además, computará el 100% de la superficie que cubran a efectos del cálculo de ocupación máxima de parcela, según el Artículo 2.3.10 de las Condiciones Generales de la Edificación.

No se consideran vuelos, a efectos de la aplicación del apartado primero, las cornisas, que, en ningún caso, superarán los 30 cm. de anchura.

**SECCIÓN 5ª. Condiciones Estéticas.**

**Artículo 4.1.25.- Materiales.**

Se prohíbe el empleo en fachada de materiales de revestimientos oscuros y brillantes; en general todos los que supongan una ruptura con el tratamiento tradicional de la ciudad; y en particular todo tipo de azulejos y plaquetas similares. Se podrán admitir otros materiales tradicionales en zócalos y recercados de huecos, en los que también se prohíbe el empleo de azulejos y similares.

▪ *Subzona de Casco Antiguo (MCC).*

Los zócalos no podrán tener más de 1'20 metros de altura respecto al nivel del acerado y serán de materiales no discordantes con el uso tradicional.

**Artículo 4.1.26.- Color.**

Se autorizan los colores claros que tienen las edificaciones tradicionales. Se autorizan otros colores, nunca brillantes, para recercados, cornisas, zócalos y elementos singulares de la fachada.

#### **Artículo 4.1.27.- Huecos.**

- *Subzona de Casco Antiguo (MCC).*
  - Como norma general, debe respetarse la relación hueco - macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y su disposición, es decir, respetar las invariantes que, en estos aspectos, existen.
  - Se prohíben los huecos apaisados en los que la anchura sea mayor que la altura, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes, talleres e industrias y escaparates, cuando se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho y siempre en planta baja.
  - Así mismo se prohíben los huecos que ocupen más de una planta.
  - Los huecos de ventilación, salidas de humos y gases y de instalación de aire acondicionado estarán compuestos en la fachada, no alterando su estructura formal ni rompiendo elementos claves en la composición (pilastras, recercados, etc.). En edificios de nueva planta quedan prohibidos en fachada este tipo de huecos e instalaciones.

#### **Artículo 4.1.28.- Portadas y escaparates.**

Se acogerán a la distribución del hueco de su propia planta y a los huecos de las plantas superiores.

Se prohíbe el empleo de materiales distintos a los autorizados en fachada.

#### **Artículo 4.1.29.- Tratamiento de medianeras vistas.**

Si quedaren, por cualquier motivo, medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de forma adecuada por quien provoque su aparición.

### **SECCIÓN 6ª. Anuncios.**

*Los anuncios se atenderán a lo dispuesto en el artículo 2.9.15 y concordantes de las Condiciones Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del presente Plan y lo dispuesto en las presentes Ordenanzas para la zona de Manzana Cerrada, pudiendo ser sustituidos por Ordenanzas Municipales específicas.*

#### **Artículo 4.1.30.- Clasificación.**

A los efectos de aplicación de estas Normas los anuncios se definen en el artículo 2.9.16, clasificándose en:

- Muestras.
- Banderolas.

No se permitirán vallas publicitarias ni tótems en el ámbito de aplicación de estas ordenanzas de zona.

#### **Artículo 4.1.31.- Muestras.**

1. Las muestras cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Las de altura máxima 90 cm, situadas sobre las portadas de tiendas o sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos ni sobrepasar la altura del forjado, deberán situarse a una distancia mayor de 50 cm de los laterales de huecos del portal de entrada a vivienda,

dejando completamente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de 25 x 25 cm podrán situarse en las jambas.

- b) Las situadas en antepechos de huecos de pisos, tendrán de altura máxima 90 cm y no podrán sobresalir del plano en que se sitúen más de 15 cm.
  - c) Las situadas en cualquier macizo de fachada, no precisada anteriormente, vendrán condicionadas a que se compongan de letras o figuras sueltas, sin recuadros de contorno y que no ocupen o envuelvan parcialmente los huecos. Dichos elementos no podrán sobresalir del plano de fachada más de 15 centímetros.
  - d) No se permitirán muestras colocadas por encima de la coronación de la edificación de fachada.
2. De acuerdo con la clasificación definida en el Catálogo de este Plan General, no se permitirán muestras en:
- a) Las edificaciones catalogadas con los grados I y II.
  - b) Las zonas de influencia o perspectiva común a monumentos, edificios, calles o conjuntos de importancia, artística o ambiental.

#### **Artículo 4.1.32.- Banderolas.**

1. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Los vuelos máximos autorizados, serán en relación con la anchura de la calle, los siguientes:
    - Hasta 4 metros: 0'35 m.
    - De 4 metros en adelante: 0'50 m.
  - b) Estos salientes máximos de la línea oficial se admitirán siempre que queden remitidos cincuenta (50) centímetros del borde de la acera, o en caso contrario, se eleven a 5 metros de la rasante de la calle.
2. De acuerdo con la clasificación definida en el Catálogo del Plan General, no se permitirán banderolas en:
  - a) Las edificaciones catalogadas con los grados I y II.
  - b) Las zonas de influencia o perspectiva común a monumentos, edificios, calles o conjuntos de importancia, artística o ambiental.

#### **Artículo 4.1.33.- Anuncios estandarizados.**

No se permitirá dentro de la delimitación de la Subzona de Casco Antiguo, la instalación de ningún anuncio ya sea placa, muestra o banderola de forma estandarizada, salvo cuando se instalen en los locales propios de dichas empresas.

### **SECCIÓN 7ª. Condiciones de Uso.**

#### **Artículo 4.1.34.- Usos.**

Los usos permitidos son los establecidos en el artículo 1.1.7 de las Normas Generales de los Usos, con las especificaciones concretas para esta zona y subzonas recogidas en los artículos siguientes.

#### **Artículo 4.1.35.- Aparcamiento público.**

- *Subzona de Casco Antiguo (MCC).*

El uso de Aparcamientos Públicos se autorizará en planta baja, sótano y semisótano, formando parte de los edificios de vivienda, excepto en la primera crujía de planta baja de las edificaciones plurifamiliares.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter provisional, aparcamientos de vehículos en terrenos que tengan la consideración de solar previa su preparación para tal uso.

#### **Artículo 4.1.36.- Rampas de garaje.**

El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de cuatro metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en la parte superior, enrasada a línea de fachada. de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

#### **Artículo 4.1.37.- Reservas mínimas de aparcamientos.**

1. *Uso Residencial.* Se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado.

Estarán exentos de cumplir esta condición los edificios de nueva planta en los que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que den fachada o fachadas, exclusivamente, bien a calles determinadas como peatonales en los planos, bien a calles cuya latitud sea inferior a 3'50 metros en toda la longitud de fachada del edificio proyectado.
  - b) Aquellos cuya superficie de solar sea inferior a 350 metros cuadrados.
  - c) Aquéllos en los que se proyecte un número inferior o igual a seis viviendas, computándose a estos efectos como una vivienda cada 100 metros cuadrados o fracción de uso terciario.
2. *Uso Terciario.* Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a comercios, oficinas públicas o privadas o cualquier actividad de tipo administrativo, banca, seguros, etc., están sujetas a las siguientes limitaciones:
    - a) Cuando la superficie construida para este uso no exceda de 250 m<sup>2</sup> construidos, no se exigirá condición especial alguna.
    - b) Si la superficie construida para este uso fuera superior a los 250 m<sup>2</sup> se deberán respetar espacios destinados al aparcamiento en el interior de la parcela en una proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción que exceda de 250 m<sup>2</sup>.
    - c) En caso de edificio de uso exclusivo Terciario se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
  3. El Ayuntamiento podrá exigir a determinadas *instalaciones terciarias e industriales*, en función de sus características, un número de aparcamientos proporcional al de usuarios y no a su superficie.
  4. *Otros Usos.* Cualquier otro uso no recogido en las presentes normas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas en las Normas Generales de los Usos, de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen,

quedando, no obstante, exentas de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

## **CAPÍTULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION EN HILERA (EH).**

*(Adapt.)* **Artículo 4.2.1.- Definición y delimitación. Uso, densidad y edificabilidad globales.**

### **1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN:**

Se definen como “Edificación en Hilera” los edificios, o conjunto de edificios unitarios, de viviendas unifamiliares con acceso directo desde el espacio público, calle o plaza, o desde espacios privados comunitarios. Estas edificaciones podrán tener, o no tener, espacios comunitarios donde se incluyan dotaciones privadas.

Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas incluidas en la zona de Edificación en Hilera (EH) identificadas en Plano 10 “Ordenación General”.

### **2. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:**

- Uso global de la Zona de Edificación en Hilera: Residencial.
- Densidad global de la Zona de Edificación en Hilera: 45 viv/ha.
- Edificabilidad global de la Zona de Edificación en Hilera: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, que resulta de la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona de Edificación en Hilera, incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

### **Artículo 4.2.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.**

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica la definida en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras. No obstante les será de integra aplicación el artículo 4.2.5 de estas ordenanzas sobre ocupación máxima de parcela, que modifica el fondo edificable.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario será de aplicación lo establecido en estas normas.

### **SECCIÓN 1ª. Unidad de Actuación Edificatoria.**

#### **Artículo 4.2.3.- Unidad mínima de actuación, o parcela mínima edificable, y parcela privativa de cada vivienda.**

La unidad mínima de actuación edificatoria será la manzana completa.

La parcela privativa de cada vivienda reunirá las siguientes condiciones de utilización y salubridad, consideradas como mínimas:

- Superficie: 120 m<sup>2</sup>.
- Fondo: 15 m
- Longitud fachada: 6 m

En caso de promociones unitarias de viviendas por manzanas completas, se admiten módulos de superficie mínima de parcela de 90 m<sup>2</sup> y el resto de superficie hasta alcanzar los 120 m<sup>2</sup> /vivienda se concentrará en un espacio libre, único y común a todo el grupo de viviendas y en ningún caso con destino al uso de tráfico rodado, que quedaría exento de edificación a excepción de la que deba alojar instalaciones de apoyo a dicho espacio común con un máximo del 5%. Este espacio libre tendrán consideración de privado a todos los efectos, delimitándose claramente y separándose del espacio público.

#### **Artículo 4.2.4.- Dimensión de las manzanas.**

En las nuevas actuaciones las manzanas tendrán, preferentemente, una dimensión mínima de 30 m, a fin de conseguir manzanas que se aproximen formalmente a las de las zonas de edificación tradicional, salvo que la estructura viaria obligue puntualmente a dimensiones menores.

### **SECCIÓN 2ª. Volumen Edificable.**

#### **Artículo 4.2.5.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima admisible será de uno con cinco metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo (1'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), computados sobre parcelas netas, es decir, una vez deducidos los suelos con destino a dominio público.

#### **Artículo 4.2.6.- Ocupación máxima de parcela.**

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 75% de la superficie de la misma, teniendo el 25% restante la consideración de espacio libre.

#### **(1ª Rect.) Artículo 4.2.7.- Número de plantas.**

El número de plantas máximo permitido en la zona será el indicado en los planos correspondientes. En caso de solares en esquina o fachada a dos calles, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de estas normas.

#### **Artículo 4.2.8.- Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación medida desde el punto medio de la rasante hasta la cara inferior del último forjado será de siete con treinta (7.30) metros para dos plantas y de diez con treinta (10.30) metros para tres.

#### **Artículo 4.2.9.- Altura de cada planta.**

La altura libre de las plantas destinadas a vivienda no será inferior a 2.60 metros, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.20 de esta normas.

En planta baja se podrá autorizar una altura máxima de 4,00 metros medidas desde la rasante fijada hasta la cara inferior del forjado que la cubra.

**(1ª Rect.) Artículo 4.2.10.- Edificación recayente a calles de diferentes alturas.**

Se regirán por el artículo 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.2.11.- Edificación bajo rasante y por encima de la altura señalada.**

Serán de íntegra aplicación los artículos. 4.1.9 y 4.1.10 de las ordenanzas de Manzana Cerrada.

**Artículo 4.2.12.- Espacios libres privativos y comunitarios.**

1. Tendrán consideración de espacios libres a efecto del cómputo de ocupación máxima de parcela, aquellos de carácter privativo, ya sean interiores o exteriores, que cumplan las siguientes condiciones:
  - La dimensión mínima de la planta será tres cuartos de la altura de las edificaciones con fachada a ellos y 3 metros como mínimo.
  - Dicha altura se determinará en el punto medio de la fachada, y si se tratase de varias, se tomará la media aritmética medida desde la rasante de la calle hasta el plano inferior del forjado del último piso.
  - En el caso de edificaciones pertenecientes a la misma finca con diferentes alturas, se tomará igualmente la media aritmética.
  - Aquellos casos en que las alineaciones estén fijadas por una verja y una alineación interior, ambas (alineación de verja e interior) serán de respetar, contabilizándose dicha superficie como espacio libre.
  - Quedan prohibidas las construcciones en los espacios libres.
  - Los espacios libres delanteros tendrán la misma orientación por lados completos de manzana, y cumplirán lo dispuesto en el artículo 4.2.22 de estas ordenanzas.
2. Respecto a los espacios libres comunitarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.5.12 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas normas.

**SECCIÓN 3ª. Condiciones de Salubridad.**

**Artículo 4.2.13.- Patios de luces.**

Se autorizan patios interiores luces siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro como mínimo.

**Artículo 4.2.14.- Patios irregulares y ventilación de piezas de servicio.**

Se regulan en los artículos 2.5.8 y 2.5.10 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.2.15.- Cerramientos en los linderos de parcelas.**

Los cerramientos de los linderos de los espacios libres traseros de separación entre distintas viviendas, y siempre que no den a espacio libre comunitario, serán muros opacos de altura mínima 3 metros.

## **SECCIÓN 4ª. Alineaciones, Salientes y Vuelos.**

### **Artículo 4.2.16.- Alineaciones.**

#### *1. Actuaciones por manzanas completas.*

- Si está marcada en el Plano N° 10 Ordenación General la “Línea Máxima de Edificación”, la edificación se podrá situar en ella o retranquearse de ella libremente.
- Si no está marcada en el Plano N° 10 Ordenación General la “Línea Máxima de Edificación”, la alineación será libre por lados completos de manzana teniéndose en cuenta exclusivamente lo establecido en el artículo 4.2.17 siguiente.

#### *2. Actuaciones por parcelas.*

- Si está marcada en el Plano N° 10 Ordenación General la “Línea Máxima de Edificación” o la “Nueva Alineación” la edificación se situará obligatoriamente en ella.
- Si no está marcada en el Plano N° 10 Ordenación General la “Línea Máxima de Edificación” o la “Nueva Alineación” la edificación se situará obligatoriamente en línea de parcela.

### **Artículo 4.2.17.- Retranqueos de alineación.**

Los retranqueos de alineación tendrán que cumplir las condiciones del artículo 4.2.12 de estas normas.

Excepcionalmente se podrán admitir retranqueos en la línea de edificación, si se trata de proyecto unitario de manzana completa, y siempre que en las esquinas se recupere la línea de fachadas del resto de la calle.

### **Artículo 4.2.18.- Situación del cerramiento.**

En caso de edificaciones con patio delantero, el cerramiento se establecerá siempre sobre la alineación exterior aprobada.

### **Artículo 4.2.19.- Salientes y vuelos sobre la vía pública.**

Se regulan en el artículo 2.3.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 4.2.20.- Salientes y vuelos en patios o en espacios libres interiores.**

Se regulan en el artículo 2.3.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

## **SECCIÓN 5ª. Condiciones Estéticas y Anuncios.**

### **Artículo 4.2.21.- Condiciones estéticas y anuncios.**

Serán de íntegra aplicación los artículos 4.1.25 al 4.1.33 ambos inclusive, exceptuando el artículo 4.1.27, de la Zona de Manzana Cerrada.



#### **Artículo 4.2.22.- Edificaciones en esquina.**

Las edificaciones en esquina tendrán un diseño particular de tal manera que no aparezcan medianeras vistas, ni tapias en las calles laterales.

#### **SECCIÓN 6ª. Condiciones de Uso.**

#### **Artículo 4.2.23.- Usos permitidos.**

Quedan regulados en el Artículo 1.1.7 de las Normas Generales de Uso. Todas las edificaciones con uso no residencial se atenderán, asimismo, a estas ordenanzas particulares.

### **CAPÍTULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CIUDAD JARDIN.**

*La tipología edificatoria básica de la que se parte para establecer las condiciones de edificación y usos de esta zona es la vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente. Este tipo residencial produce una ciudad de baja densidad, con una ocupación parcial del suelo y con un paisaje urbano caracterizado por los jardines visibles desde el espacio público.*

*En función de sus características territoriales y urbanas, se distinguen, además de la zona básica, tres subzonas con objetivos específicos:*

- *Zona CJ Ciudad Jardín.  
Está compuesta por las áreas en las que la vivienda unifamiliar aislada se mantiene con sus características tradicionales, en parcelas de tamaño suficiente para ello. Las áreas principales son las urbanizaciones “El Castillo” y “El Caballo”, ya consolidadas, en las que se plantea mantener las condiciones urbanísticas con las que se han consolidado; y la margen izquierda de la Avda. de la Libertad, consolidada con villas y recreos tradicionales en grandes parcelas, que se asimila a la anterior, con objeto de limitar su densidad.*
- *Subzona CJ-I Vivienda Unifamiliar Agrupada.  
La tipología básica, la vivienda unifamiliar aislada, se concentra al reducirse la superficie de parcela por vivienda y permitir edificios de hasta cuatro viviendas, creándose un tipo residencial intermedio entre la ciudad jardín tradicional y la vivienda unifamiliar adosada o en hilera.*
- *Subzona CJ-II. Federico Mayo.  
Se trata de una promoción pública de los años 1958-60, con viviendas unifamiliares aisladas de una planta y con jardín. Es una intervención interesante dentro del conjunto de la ciudad, aunque se encuentra muy transformada. En los jardines destaca la abundante vegetación. La ordenanza va encaminada a la conservación de la barriada.*
- *Subzona CJ-III Villas y Recreos.  
En el siglo XIX, Dos Hermanas se convierte en lugar de descanso de numerosas familias sevillanas que se construyen segundas residencias en fincas situadas en la periferia de la ciudad consolidada en ese momento. Son viviendas de una o dos plantas aisladas dentro de un jardín, villas, o de huertas, recreos. Con el tiempo estas villas y recreos han quedado insertadas en la ciudad de forma dispersa.  
Actualmente muchas de estas edificaciones están ocupadas por equipamientos, y sus jardines han pasado a ser espacios libres públicos, este es el origen del parque de La Alquería, que procede de la unión de tres villas, del centro cultural del Recreo de Abaurre, donde tiene su sede la Peña Juan Talega, etc.; con su uso original residencial sólo pervive el recreo Ntra. Sra. del Reposo, situado en parte de la huerta de Sola, en el que el plan general, por su aislamiento, se plantea el mantenimiento de sus condiciones actuales, ya reguladas en el plan general de 1987, cuyas ordenanzas se recuperan con objeto de no introducir una regulación nueva.*

**(5ª Mod.) Artículo 4.3.1.- Definición y delimitación. Uso, densidad y edificabilidad globales.**  
**(Adapt.)**

1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN:

Se incluyen en la zona de ordenanzas “Ciudad Jardín” las áreas de la ciudad cuya tipología básica es la de una vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente o privativa.

Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas incluidas en la zona de “Ciudad Jardín” identificadas en Plano 10 “Ordenación General” de las siguientes formas:

a) *Zona Ciudad Jardín (CJ).*

Incluye las manzanas y parcelas calificadas “Ciudad Jardín”, y señaladas como CJ en Plano N° 10 “Ordenación General”. Las determinaciones de la zona se consideran las determinaciones básicas, y son de aplicación en todas las subzonas, si expresamente no se dice lo contrario.

b) *Subzona Vivienda Unifamiliar Agrupada (CJ-I).*

Incluye las manzanas y parcelas calificadas “Ciudad Jardín”, y señaladas como CJ-I en Plano n° 10 “Ordenación General”. Se especifican las determinaciones de esta subzona sólo cuando difieren de las determinaciones generales de la zona CJ.

c) *Subzona Federico Mayo (CJ-II).*

Incluye las manzanas y parcelas calificadas “Ciudad Jardín”, y señaladas como CJ-II en Plano n° 10 “Ordenación General”. Se especifican las determinaciones de esta subzona sólo cuando difieren de las determinaciones generales de la zona CJ.

d) *Subzona Villas y Recreos (CJ-III).*

Incluye las manzanas y parcelas calificadas “Ciudad Jardín”, y señaladas como CJ-III en Plano n° 10 “Ordenación General”. Se especifican las determinaciones de esta subzona sólo cuando difieren de las determinaciones generales de la zona CJ.

3. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:

- Uso global de la Zona de Ciudad Jardín: Residencial.
- Densidad global Zona de Ciudad Jardín: 15 viv/ha.
- Edificabilidad global Zona de Ciudad Jardín: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, que resulta de la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, dividida por la superficie total de la zona de Edificación en Hileras, incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

**Artículo 4.3.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.**

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica la definida en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas.

## SECCIÓN 1ª. Condiciones de las parcelas

### (5ª Mod.) Artículo 4.3.3.- Parcela mínima edificable y parcela privativa mínima.

1. La parcela mínima edificable tendrá una superficie neta de seiscientos (600) m<sup>2</sup> y una fachada mínima a viario o espacio libre públicos de ocho metros (8 m).

La parcela privativa mínima de cada vivienda tendrán una superficie neta de seiscientos (600) m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 8 metros, que podrá ser a viario o espacio libre privados comunitarios.

En cualquier caso, será edificable cualquier parcela catastral o registral consolidada, entendiéndose como tales las definidas en el artículo 2.2.3 de estas normas.

2. *Subzona CJ-I Vivienda Unifamiliar Agrupada.*

Se establece una parcela privativa de 250 m<sup>2</sup> como mínimo por vivienda. La parcela mínima edificable será la resultante de multiplicar esta proporción por el número de viviendas agrupadas, y como mínimo 500 m<sup>2</sup>.

En el caso de adoptarse la tipología de vivienda unifamiliar aislada en esta subzona, la parcela mínima edificable y/o la parcela privativa, serán de 500 m<sup>2</sup> como mínimo.

3. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*

La parcela mínima edificable es la parcela catastral prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores documentales.

4. *Subzona CJ-III Villas y Recreos.*

La parcela mínima es la existente, que coincide con el ámbito de esta subzona.

5. *Áreas con Planeamiento de Desarrollo.*

Será la establecida en cada caso por el planeamiento de desarrollo vigente, con la salvedad de que cuando se determine una longitud mínima de fachada, esta no será de aplicación en aquellas parcelas situadas en finales de calles en fondo de saco.

### (5ª Mod) Artículo 4.3.4.- Agregación y segregación de parcelas.

1. *Agregación:* No se limita la agregación de parcelas.

*Segregación:* Se autorizarán las segregaciones o divisiones de parcelas siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la parcela mínima edificable.

Los edificios catalogados deberán quedar incluidos en su totalidad en una única parcela, independiente o privativa.

2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*

a) Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola, siempre que se justifique la imposibilidad de desarrollar normalmente las actividades residenciales en una sola parcela, previa solicitud y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- El número de parcelas agregadas será como máximo dos, siempre que no se altere la morfología ni tipología de la edificación, realizándose solamente las obras necesarias para la conexión entre ambas viviendas y no se alteren sus fachadas:
- La documentación mínima que deben contener las solicitudes de agregación será la siguiente:
  - . Parcelario completo de la manzana en que se ubican las parcelas a E: 1/500.
  - . Planta baja de las edificaciones existentes en ambas parcelas a E:1/200.

- . Delimitación de las zonas en que se pretende edificar de nueva planta.
- b) No se autorizará segregación de parcelas, con la única excepción de aquella en que se haya producido con anterioridad una agregación y al segregarlas queden con su forma y dimensiones originales.
- 3. *Subzona CJ-III Villas y Recreos.*  
La parcela que constituye esa subzona es indivisible, pudiendo no obstante alojar edificaciones independientes, de acuerdo con los artículos siguientes.

**(5ª Mod) Artículo 4.3.5.- Viviendas agrupadas.**

1. La densidad de esta zona viene determinada por la limitación de edificar como máximo una vivienda por parcela mínima edificable o por parcela mínima privativa, en su caso. Por tanto se autorizarán viviendas pareadas, siempre que la parcela de cada vivienda sea igual o superior a la mínima establecida.  
En las parcelas ocupadas por edificios catalogados, las reformas de los mismos y las nuevas edificaciones se realizarán conforme a lo dispuesto en el Título VII de estas normas.
2. *Subzona CJ-I Vivienda Unifamiliar Agrupada.*  
Se autorizarán agrupaciones de viviendas en un único edificio hasta un máximo de cuatro, siempre que la parcela privativa de cada vivienda sea igual o superior a la mínima establecida.
3. *Subzona CJ-III Villas y Recreos.*  
En esta subzona sólo se permite el mantenimiento de los usos residenciales originales y/o existentes, y con el mismo número de viviendas.

**SECCIÓN 2ª. Volumen edificable.**

**(5ª Mod) Artículo 4.3.6.- Edificabilidad.**

1. La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (70 metros cuadrados de techo, o construidos, por cada 100 metros cuadrados de parcela neta; es decir, una vez deducidos los suelos destinados a dominio público), incluidos los edificios catalogados, en su caso.
2. *Subzona CJ-I Vivienda Unifamiliar Agrupada.*  
Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, etc.
3. *Subzona CJ-II Federico Mayo.*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será el actualmente existente y como máximo se podrá ampliar 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, computados sobre la parcela neta.
4. *Subzona CJ-III. Villas y Recreos.*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si las edificaciones y construcciones existentes superarán esta edificabilidad, no se considerarán fuera de ordenación, pero no podrán ser autorizadas obras nuevas que no sean de sustitución.

**(1ª Rect.) Artículo 4.3.7.- Número de plantas y altura de la edificación.**

1. El número máximo de plantas permitido en la zona será dos, y siete con treinta (7.30)

metros de altura medida según los artículos 2.3.17 y 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

En caso de que la pendiente del terreno sea muy pronunciada y afecte a la manzana el Ayuntamiento, podrá autorizar una referencia distinta con el fin de adaptarse a la topografía del terreno. En cualquier caso, prevalecerá siempre el criterio de no impedir vistas a las parcelas colindantes ya edificadas.

*Medición de la altura en cubiertas inclinadas:* En el caso de cubierta de vertiente de tejado en la cornisa podrá elevarse una altura no superior a 30 cm sobre la del forjado, el tejado a partir de ella no excederá de 35 grados de pendiente.

2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*

La altura permitida será una planta.

La máxima altura en metros permitida será la existente en cada caso en la edificación consolidada.

**Artículo 4.3.8.- Altura de cada planta.**

Las alturas de piso y alturas libres mínimas se regirán por el artículo 2.3.20 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.3.9.- Planta de sótano y semisótano.**

Se autoriza la edificación de sótano o semisótano, prohibiéndose expresamente el uso de vivienda en esta planta.

**Artículo 4.3.10.- Edificación por encima de la altura señalada.**

1. Por encima de las dos plantas, se permite la construcción de áticos, con una superficie máxima del 30% de la edificación en planta, sin restricción de uso.

2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*

Por encima de la altura señalada para esta subzona sólo se permitirán los áticos establecidos en el artículo 2.3.18 de las Condiciones Generales de la Edificación, en la proporción necesaria para el uso complementario del residencial de que se trate.

**(5ª Mod) Artículo 4.3.11.- Ocupación del suelo.**

1. La superficie ocupada por la edificación no será superior a un tercio (1/3) de la superficie neta de la parcela.

2. *Subzona CJ-III Villas y Recreos.*

La superficie ocupada por la edificación no será superior al 20% de la superficie neta de la parcela. Si las edificaciones existentes hubieran agotado este porcentaje, sin llegar a la edificabilidad máxima establecida, y no pudiendo alcanzarla por aumento del nº de plantas de los edificios existentes, por impedirlo la normativa de protección aplicable, se podrá autorizar una ocupación mayor del suelo, hasta el límite general establecido en esta zona, siempre que no se afecte a jardines consolidados.

**(5ª Mod) Artículo 4.3.12.- Separación de la edificación a los linderos.**

1. Las edificaciones y construcciones se retranquearán de todos los linderos una distancia de cuatro (4) metros como mínimo.

En las urbanizaciones “El Castillo” y “El Caballo”, la separación mínima de las edificaciones y construcciones a los linderos será de tres (3) metros para los laterales y trasero, y de cuatro (4) metros para el de fachada.

La rampa de acceso a sótanos y semisótanos, destinados a garaje, podrá ocupar la separación a linderos.

2. *Subzona CJ-III. Villas y Recreos.*  
No se establece obligación de separación a linderos.

3. *Áreas con Planeamiento de Desarrollo.*  
En aquellos planes parciales o especiales en los que se permita adosarse a los linderos laterales con edificaciones o construcciones auxiliares o complementarias, la longitud de las mismas no pasará de ocho (8) metros, y no será nunca superior al 25% de la longitud total del lindero al que se adose.

**Artículo 4.3.13.- Espacios libres privados.**

Los espacios libres visibles desde la vía pública deberán dedicarse a zona verde y recreativa.

**(5ª Mod) Artículo 4.3.14.- Edificación en jardines existentes.**

1. En las parcelas incluidas en la margen izquierda de la Avda. de la Libertad, la edificación en los jardines existentes no podrá suponer pérdida de arbolado. Si por esta circunstancia se viese disminuida la posibilidad de ocupación de la parcela, se podrá autorizar una mayor ocupación en la planta ático.

2. *Subzona CJ-III Villas y Recreos.*  
En jardines existentes, se prohíbe la edificación que suponga pérdida de arbolado y transformación grave de la estructura del jardín. Si por esta circunstancia se viese disminuida la edificabilidad de la parcela, se podrá autorizar una tercera planta en la edificación.

**SECCIÓN 3ª. Alineaciones, salientes y cuerpos volados.**

**Artículo 4.3.15.- Cerramiento exterior.**

1. El cerramiento de parcela se establecerá siempre sobre la alineación exterior establecida.
2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*  
Las alineaciones son las existentes en la actualidad, la realidad constatable prevalecerá siempre sobre los errores de la cartografía.

**Artículo 4.3.16.- Alineaciones interiores.**

Se definen en estas normas como la distancia mínima a linderos.

#### **Artículo 4.3.17.- Vuelos.**

No se establece más limitación en los vuelos sino que afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.

#### **SECCIÓN 4ª. Condiciones Estéticas.**

##### **Artículo 4.3.18.- Condiciones estéticas.**

1. Aunque se concede libertad completa de disposición es indispensable atenerse a las siguientes condiciones:
  - En los revestimientos exteriores se prohíbe el empleo de materiales y pinturas brillantes.
  - No se permitirán edificaciones con cubierta de fibrocemento, ni con chapa metálica galvanizada.
  - Se prohíbe la instalación de depósitos de agua en cubierta de edificios visibles desde la vía pública.
  - Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
  
2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*

Se mantendrán los materiales, el color y las dimensiones de huecos originales, prohibiéndose expresamente la utilización de aplacados de mayor o menor calidad que no sean los originales, asimismo, no se autorizarán materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminio y en general todos los materiales y colores que difieran sustancialmente de éstas.

##### **Artículo 4.3.19.- Cubiertas.**

- *Subzona C.J.II. Federico Mayo.*

Las cubiertas serán de tejas árabes en consonancia con las existentes.

#### **SECCIÓN 5ª. Cerramientos de Parcela.**

##### **Artículo 4.3.20.- Cerramientos en los linderos entre parcelas.**

Se permite cerramiento de fábrica en los linderos entre parcelas, con altura máxima de 2'00 m sobre el terreno natural, excepto en los metros de retranqueo de fachada, en que se autoriza una altura máxima de 0'80 m de fábrica y el resto de cerramiento transparente, seto vivo o cualquier pantalla vegetal.

##### **Artículo 4.3.21.- Cerramiento de fachada.**

El cerramiento de fachada principal se autoriza de fábrica hasta 0'80 m y el resto transparente, pudiéndose componer de seto vivo protegido, con una altura máxima de 2'50 m.

#### **SECCIÓN 6ª. Anuncios.**

##### **Artículo 4.3.22.- Anuncios.**

Se regularán por el artículo 2.9.16 y concordantes de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

## SECCIÓN 7ª. Condiciones de Uso.

### Artículo 4.3.23.- Usos permitidos.

1. Con carácter general para esta zona, se regulan los usos permitidos en el artículo 1.1.7. de las Normas Generales de Uso.
2. *Subzona CJ-II. Federico Mayo.*  
Se mantendrán los usos existentes actualmente, es decir, el uso residencial y usos complementarios de la vivienda, según se especifica en el artículo 1.1.7 de las Normas Generales de Uso.

El aparcamiento se permitirá en la edificación en los casos que exista actualmente un garaje anexo a la vivienda, en caso contrario se realizará en la vía pública o en el espacio libre de la parcela.

## CAPITULO 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.

*Corresponde a áreas de suelo urbano consolidadas con tipologías edificatorias plurifamiliares (Grupo II del uso global Residencial), en las que se ha completado el proceso de colmatación totalmente, o en su mayor parte.*

*El Plan General promueve la adopción en las nuevas promociones, preferentemente, de la tipología de manzana, cerrada o semicerrada, frente a la edificación en bloques abiertos, por considerarla más acorde con la construcción tradicional de la ciudad, al crear espacios públicos definidos (calles, plazas, etc.).*

### **(6ª Inn.) Artículo 4.4.1.- Definición, delimitación y subzonas. Uso, densidad y edificabilidad globales.** **(Adapt.)**

#### 1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN:

Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas incluidas en la zona de “Viviendas Plurifamiliares” identificadas en Plano 10 “Ordenación General” como “PB” y “PM”, según pertenezcan a alguna de las subzonas siguientes:

##### *a) Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB).*

Está formada por dos tipos de implantación diferentes, que se corresponden con las actuaciones más antiguas de viviendas plurifamiliares en Dos Hermanas:

- El bloque lineal, doble crujía o “H”, completamente rodeado de viario o espacio libre públicos.
- Los bloques aislados en una gran parcela o manzana compartiendo zonas comunes de viarios, aparcamientos y, en su caso, jardines e instalaciones deportivas.

##### *b) Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*

Está formada por las actuaciones de viviendas plurifamiliares más recientes, en las que generalmente existe un patio interior de manzana, cuyas características permiten que las viviendas con fachada a él puedan ser consideradas exteriores.

#### 2. USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:

- Uso global de la Zona de Viviendas Plurifamiliares: Residencial.
- Densidad global de la Zona de Viviendas Plurifamiliares: 100 viv/ha.



- Edificabilidad global de la Zona de Viviendas Plurifamiliares: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, que resulta de la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona de Viviendas Plurifamiliares, incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

#### **Artículo 4.4.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.**

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica alguna de las definidas en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas para la subzona correspondiente.

#### **SECCIÓN 1ª. Unidad de Actuación Edificatoria.**

##### **(1ª Rect.) Artículo 4.4.3.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable. (6ª Inn.)**

1. La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la manzana completa, es decir, la superficie edificable rodeada de vía o espacio libre públicos; pudiéndose edificar parcialmente si previamente se ha realizado la ordenación volumétrica del conjunto, bien por pertenecer a un planeamiento de desarrollo en el que esté definida, o mediante el correspondiente estudio de detalle.
2. *Segregación de la edificación.*  
Los locales comerciales para ser segregables deberán contar con las condiciones establecidas para el uso Terciario en estas Normas Urbanísticas.

#### **SECCIÓN 2ª. Volumen Edificable.**

##### **(6ª Inn.) Artículo 4.4.4.- Edificabilidad.**

La edificabilidad en cada caso será la resultante de la aplicación de una de las siguientes determinaciones y por este orden:

- 1ª. La existente actualmente, salvo clara contradicción con la determinación 2ª, en cuyo caso prevalecerá esta.
- 2ª. La que se derive de las determinaciones reflejadas en planos de ordenación y en estas Normas Urbanísticas.
- 3ª. De no deducirse de la aplicación de las determinaciones 1ª o 2ª, será de 2 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta (2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

##### **(1ª Rect.) Artículo 4.4.5.- Número de plantas y altura máxima de la edificación. (6ª Inn.)**

1. El número de plantas máximo será el indicado en la documentación gráfica. En parcelas en esquina con alturas diferentes se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de las Normas Generales de la Edificación.
2. Se permitirán plantas ático en los bloques o manzanas en los que así se refleje mediante el

símbolo AR en el Plano 10 “Ordenación General”; estarán retranqueadas una distancia mínima de tres metros (3 m) de todas las fachadas. Puntual y excepcionalmente se podrá suprimir este retranqueo siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

- No podrá suponer más de un 10% de la longitud de la fachada en la que se localiza; en ningún caso se podrá agrupar el 10% de la longitud de una fachada en otra.
  - En cualquier caso, la ocupación máxima de esta planta ático nunca podrá superar la resultante de retranquearse 3 metros de todas las fachadas del bloque o manzana.
3. Se fija la altura máxima en metros en la resultante de dar 4 m a la planta baja y 3,20 m a las restantes, incluida la planta ático, medidos según establece el artículo 2.3.17.

#### **Artículo 4.4.6.- Edificación por encima de la altura señalada y edificación bajo rasante.**

Serán de íntegra aplicación los artículos. 4.1.9 y 4.1.10 de la Zona de Manzana Cerrada.

#### **Artículo 4.4.7.- Separación entre edificaciones.**

- *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB).*

Cuando se proyecte más de un edificio por parcela, la separación entre ellos deberá ser igual o mayor a la semisuma de sus alturas.

La separación de la edificación a los linderos, deberá ser igual o mayor a la mitad de su altura. Tendrán la consideración de linderos, además de la divisoria con suelos con destino a dominio público, salvo viales, la divisoria con otras parcelas.

En el caso de existir medianerías en las parcelas colindantes a la zona de bloques aislados, la edificación de ésta deberá adosarse a ella, no pudiendo superarla en más de una planta.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones de Salubridad.**

#### **Artículo 4.4.8.- Patios interiores y patios abiertos a fachada.**

1. Los patios de luces a los que den habitaciones vivideras, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y como mínimo 4 metros.

La altura a considerar se medirá desde un plano situado a un metro por encima de la rasante de la primera planta que presente fachada a dicho patio, hasta la línea superior del pretil macizo.

Cuando existan construcciones en áticos que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50 % de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

Quedan prohibidos los patios de luces abiertos a fachada, cualquier espacio libre de edificación deberá estar separado una crujía de 3 metros como mínimo, de la línea de fachada.

2. *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*

Respecto al acceso a los patios de luces se estará lo dispuesto en el artículo 2.5.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

#### **Artículo 4.4.9.- Patios de manzana.**

- *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*  
Se regirán por el artículo 2.5.11 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

#### **Artículo 4.4.10.- Ventilación de piezas de servicio.**

Serán de íntegra aplicación el artículo 2.5.10 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

#### **Artículo 4.4.11.- Ventilación e iluminación de escaleras.**

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana, o como mínimo cumplir las condiciones vigentes establecidas para las Viviendas de Protección Oficial, se acojan o no a este régimen.

### **SECCIÓN 4ª. Alineaciones, Salientes y Vuelos.**

#### **Artículo 4.4.12.- Alineaciones, salientes y vuelos.**

Serán de íntegra aplicación los artículos 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22 y 4.1.24 de la Zona de Manzana Cerrada (MC).

### **SECCIÓN 5ª. Condiciones Estéticas y Anuncios.**

#### **Artículo 4.4.13.- Color.**

Los colores a emplear habrán de ser predominantemente claros, evitándose colores oscuros que quedarán reservados para los recercados, cornisas y zócalos y los elementos singulares de fachada. Quedan taxativamente prohibidos los colores brillantes.

#### **Artículo 4.4.14.- Fachadas.**

Las fachadas deberán proyectarse y ejecutarse completamente. En caso de locales comerciales en planta baja se compondrán los huecos con el resto de la fachada, quedando esta acabada independientemente de los cerramientos provisionales de los locales.

#### **Artículo 4.4.15.- Anuncios.**

Se regularán por los artículos concordantes de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

### **SECCIÓN 6ª. Condiciones de Uso.**

#### **Artículo 4.4.16.- Usos permitidos.**

Se regulan los usos permitidos en el artículo 1.1.7. de las Normas Generales de Uso de

estas normas.

## CAPÍTULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.

### (Adapt.) Artículo 4.5.1.- Delimitación y subzonas. Usos y edificabilidades globales.

#### 1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN:

Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas de suelo urbano calificadas como “Industrial” identificadas en Plano 10 “Ordenación General” según pertenezcan a alguna de las subzonas siguientes.

##### a) *Subzona I-1. Corredor Industrial de la Autovía.*

Corresponde a instalaciones industriales que responden a una demanda metropolitana, con tendencia acusada de localización en la autovía Madrid-Cádiz, y a grandes industrias aisladas en el territorio, que por su semejanza tipológica con las anteriores se incluyen en esta subzona.

Se distinguen dos áreas diferentes, en función de su tipo edificatorio básico:

##### ▪ I-1.1. Industria Aislada.

La tipología edificatoria será industria aislada, que es aquella en la edificación se retranquea de todos los linderos de la parcela. En general, se limita a una actividad por parcela.

##### ▪ I-1.2. Industria Entremedianeras.

La tipología edificatoria será industria entremedianeras, que es aquella en la que edificación se adosa a los linderos de fachada y laterales, excepto las parcelas con frente a la autovía, en las que la construcción se separará de la alineación de parcela la distancia necesaria en cada caso para garantizar el cumplimiento del artículo 4.5.9. En esta tipología se pueden instalar más de una actividad por parcela, siempre que cada una de ellas tenga acceso desde un espacio público o desde uno privado consolidado como tal, o con las características establecidas en estas normas

En actuaciones por manzanas completas se podrá adoptar la tipología de industria aislada, con los parámetros de situación de la edificación establecidos para el tipo I-1.1.

##### b) *Subzona I-2 Polígonos Industriales en Areas Consolidadas.*

Corresponde a instalaciones industriales de tamaño medio, integradas en polígonos más consolidados sin planeamiento de desarrollo propio.

Preferentemente la tipología edificatoria será industria entremedianeras, tal y como se define en la subzona I-1.2.

En actuaciones por manzanas completas de uso industrial se podrá adoptar la tipología de industria aislada.

##### c) *Subzona I-3 Instalaciones Industriales en Areas Residenciales.*

Corresponde a instalaciones de carácter industrial que se ubican en edificios industriales entremedianeras exclusivos.

Esta subzona no está delimitada en planos de ordenación, ya que estas ordenanzas específicas son de aplicación en las parcelas calificadas como uso global residencial en las que de acuerdo con el artículo 1.1.7 se permite la instalación de actividades industriales. La tipología edificatoria será la resultante de aplicar los invariantes arquitectónicos de la zona residencial en la que se inserta, y en general la “industria entremedianeras”, tal y como se describe en la subzona I-1.2, excepto en lo que respecta al nº de actividades posibles que en este caso se limita exclusivamente a las que tengan acceso desde la vía pública.

## 2. USO Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:

- Uso global de la Zona Industrial: Industrial
- Edificabilidad global de la Zona Industrial: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, que resulta de la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona Industrial, excluida la subzona I-3, e incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

### **Artículo 4.5.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.**

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica alguna de las definidas en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras. La comparación se realizará siempre con la subzona que tenga una tipología mayoritaria igual o similar a la del planeamiento de desarrollo.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas para la subzona, o área, correspondiente.

## **SECCIÓN 1ª. Parcelas.**

### **Artículo 4.5.3.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable.**

1. La unidad mínima de actuación edificatoria, o parcela mínima edificable, será la definida a continuación para cada una de las subzonas.  
Con carácter excepcional, cualquier parcela catastral o registral existente en el momento de aprobación del presente Plan General será considerada edificable.
2. *Subzona I-1 Corredor Industrial de la Autovía.*  
La parcela mínima edificable será de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie neta y tendrá fachada a vía de circulación rodada.
3. *Subzona I-2 Polígonos Industriales en Areas Consolidadas.*  
La parcela mínima edificable será de 500 m<sup>2</sup> de superficie neta y tendrá fachada a vía de circulación rodada.
4. *Subzona I-3. Instalaciones Industriales en Areas Residenciales.*  
La parcela mínima edificable será la establecida para la zona o subzona de uso global residencial en la cual se sitúa la industria.

### **Artículo 4.5.4.- Agregación de parcelas.**

En general no se limita la agregación de parcelas, salvo en la subzona I-3, en la que se estará a lo dispuesto para la zona residencial en la que se inserta la instalación industrial.

### **Artículo 4.5.5.- Segregación de parcelas y de edificación.**

1. *Segregación de parcelas.*  
Se puede dividir una parcela mayor en una o varias menores, siempre que todas y cada una

de las resultantes cumplan las condiciones de la unidad mínima edificatoria o parcela mínima edificable. Además se estará a lo dispuesto con carácter general en los artículos 1.4.9, 2.2.4 y 2.2.6 de estas normas.

2. *Segregación de la edificación.*

A efectos registrales y de licencia de ocupación se podrá segregar el edificio en unidades edificadas o locales, siempre que se haya ultimado su construcción, que cumplan los artículos 1.4.10 y 2.2.4 de estas normas.

## **SECCIÓN 2ª. Aprovechamiento Urbanístico.**

### **Artículo 4.5.6.- Edificabilidad.**

1. Con carácter general, el aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta, salvo en la subzona I-1, área I-1.1.

2. *Subzona I-1 Corredor Industrial de la Autovía: Industria Aislada (I-1.1).*

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcelas netas.

3. *Áreas con Planeamiento de Desarrollo Vigente.*

En los planes parciales o planes espaciales aprobados como desarrollo del PGOU/1987 y que tuvieran asignada una edificabilidad de 0.50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, 0.80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> ó 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, será de aplicación la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, 1.60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> y 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> respectivamente.

Respecto a las determinaciones de ocupación, alineación, etc., se mantendrán las propias del plan parcial o especial de que se trate.

### **Artículo 4.5.7.- Altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación será la definida para cada una de las subzonas. A partir de esta altura, la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados 35°. En ningún punto de la parcela, la altura de la edificación será superior a 15 m. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singularizadas tales como depósitos, silos, chimeneas, etc., que deberán separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura.

2. *Subzona I-1 Corredor Industrial de la Autovía.*

La altura máxima de la edificación será de 11 metros hasta la línea de cornisa.

3. *Subzona I-2 Polígonos Industriales en Áreas Consolidadas.*

La altura máxima de la edificación será la equivalente al número de plantas fijado para cada parcela en planos de ordenación. La altura en metros medida desde el punto medio de la rasante de la calle hasta el remate de la edificación será de 8 metros para dos plantas y 11 metros para tres plantas.

4. *Subzona I-3. Instalaciones Industriales en Áreas Residenciales.*

La altura máxima de la edificación se adaptará a lo dispuesto en las ordenanzas de la zona o subzona en que se integre.

#### **Artículo 4.5.8.- Sótanos y semisótanos.**

No se permitirán sótanos ni semisótanos, salvo cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos o por las características de la industria sean absolutamente necesarios para su normal funcionamiento, no pudiendo en ningún caso destinarse a lugar de trabajo.

#### **(6ª Inn.) Artículo 4.5.9.- Ocupación del suelo.**

1. Con carácter general la ocupación máxima de la parcela será del 100% sobre la superficie neta de la misma, salvo en el área I-1.1 “Industria Aislada” de la subzona I-1”Corredor Industrial de la Autovía”.
2. *Subzona I.1 Corredor Industrial de la Autovía: Industria Aislada (I.1.1).*  
La ocupación máxima de la parcela será del 60% sobre la superficie neta de la misma.

#### **(2ª Rect.) Artículo 4.5.10.- Alineaciones de la edificación.**

**(6ª Inn.)**

1. *Subzona I-1. Corredor Industrial de la Autovía.*
  - Las alineaciones de la edificación se ajustarán a las dibujadas en planos de ordenación, en su caso.
  - Todas las edificaciones se separarán de la arista exterior de la autovía una distancia no inferior a 25 metros.
  - Con carácter general, la edificación se situará conforme a lo establecido en este artículo para cada área de esta subzona; no obstante, en las manzanas en las que conviven las dos tipologías edificatorias, industria aislada e industria entremedianeras, se podrá alterar esta regla en función de las edificaciones existentes en las parcelas colindantes, con objeto de mejorar la imagen urbana.

Industria Aislada (I-1.1).

  - En parcelas con frente a viario interior de polígono, la separación de la edificación a la alineación exterior de parcela no será inferior a 5 metros.
  - Para linderos laterales y traseros el retranqueo de la edificación será como mínimo de 5 metros.
  - En la calle Virgen de la Esperanza, la edificación se podrá situar en línea de parcela.

Industria Entremedianeras (I-1.2).

  - La edificación se situará en línea de parcela, es decir a vial.
  - En caso de adoptarse la tipología de industria aislada prevista en el artículo 4.5.1 se estará a lo dispuesto en el apartado anterior para el área de Industria Aislada (I.1.1).
2. *Subzona I-2 Polígonos Industriales en Areas Consolidadas.*
  - La alineación exterior de la edificación se ajustará obligatoriamente a la dibujada en planos de ordenación.
  - En caso de industria aislada (IA) la edificación se retranqueará de todos los linderos un mínimo de 5 metros.
3. *Subzona I-3. Instalaciones Industriales en Areas Residenciales.*

Se estará a lo dispuesto para la zona o subzona de ordenanzas de uso global residencial en la que se sitúa la edificación industrial, según delimitaciones establecidas en plano de ordenación correspondiente.

#### **Artículo 4.5.11.- Destino de los espacios libres.**

Los espacios libres podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado

y mantenimiento correrán a cargo de la empresa beneficiaria y el Excmo. Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de esta ordenanza.

Queda prohibido usar estos espacios libres, como depósito de materiales, vertido de desperdicio o, en general, todo lo que pueda dañar la estética de esta zona.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones de salubridad e higiene.**

#### **Artículo 4.5.12.- Condiciones de higiene.**

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo además de las especificaciones del Título I de estas Normas Urbanísticas.

### **SECCIÓN 4ª. Condiciones Estéticas.**

#### **Artículo 4.5.13.- Condiciones estéticas.**

1. En caso de industrias situadas en polígonos autónomos, no se establecen condiciones estéticas específicas para la zona.
2. En caso de parcelas colindantes a zonas de uso global residencial, se estará en este aspecto a lo dispuesto para estas.
3. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo 9º de las Condiciones Generales de la Edificación de estas normas.

### **SECCIÓN 5ª. Cerramientos de Parcelas.**

#### **Artículo 4.5.14.- Tipos de cerramientos.**

1. En caso de industrias aisladas los cerramientos de fachada de las parcelas pueden ser de dos tipos:
  - Transparentes, sin limitación de altura.
  - Muros opacos hasta una altura de 0'50 metros que pueden ser elevados hasta 2 metros mediante cerramiento diáfano en malla metálica o similar.
2. Los cerramientos medianeros de las parcelas, a partir del retranqueo de la edificación al lindero de fachada, podrán ser muros opacos con una altura de 2.50 metros.

### **SECCIÓN 6ª. Condiciones de Uso.**

#### **Artículo 4.5.15.- Condiciones de uso.**

El uso global de la zona es Industrial, según se define en el artículo 1.1.8 incluido en el Título I de las Normas Urbanísticas, con las salvedades especificadas a continuación:

- a) Queda prohibido el uso de vivienda.
- b) *Subzona I-1. Corredor Industrial de la Autovía.*  
Además de los usos regulados en el artículo 1.1.8, se podrán autorizar otros usos pormenorizados incluidos en los usos globales: Terciario, Dotacional y Transporte e



Infraestructura; según se definen en el Título I, siempre que su localización en esta subzona esté justificada, y no incompatibilice las parcelas colindantes para cualquier uso industrial permitido.

c) *Subzona I-3. Instalaciones Industriales en Areas Residenciales.*

Se admitirán aquellas actividades industriales compatibles con el uso global residencial de la zona o subzona en que se integren.

**Artículo 4.5.16.- Reserva de aparcamientos.**

1. El Ayuntamiento podrá exigir una superficie libre mínima para aparcamientos en función de la actividad y del movimiento de vehículos que genere la misma.
2. *Subzona I-3. Instalaciones Industriales en Areas Residenciales.*  
Las dotaciones de reserva de aparcamiento serán de una plaza cada 100 m<sup>2</sup> o fracción en el interior de la parcela, cuando el número de plazas que resulte de la aplicación de este standard, sea igual o superior a seis.

**Artículo 4.5.17.- Carga y descarga.**

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas.

**CAPITULO 6º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA.**

*(5ª Mod.)* **Artículo 4.6.1.- Delimitación y subzonas. Usos y edificabilidades globales.**

*(Adapt.)*

1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN:

Se establece como zona Terciaria un ámbito discontinuo formado por todas las manzanas y parcelas calificadas como “Terciario” en el Plano nº 10 “Ordenación General”.

Se establecen las siguientes subzonas y áreas:

a) *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*

La tipología edificatoria es aislada, debiendo la edificación situarse retranqueada de todos los linderos de la parcela. La composición volumétrica será libre, cumpliéndose las restantes condiciones de estas normas.

Se distinguen tres áreas diferentes:

- Área T-1.1 “Grandes Parcelas”.

Es un área discontinua formada por manzanas y parcelas dispersas en la ciudad, calificadas “Terciario” y señaladas como T.1.1 en Plano nº 10 “Ordenación General”.

- Área T-1.2 “Hipermercado”.

Incluye exclusivamente la parcela ocupada por el hipermercado existente entre la Avda. de España, la Avda. Doctor Fleming y la Autovía N-IV, calificada “Terciario” y señalada como T.1.2 en Plano nº 10 “Ordenación General”.

- Área T-1.3 “Avda. de la Libertad”.

Se trata de una pequeña área de transición entre los usos intensivos de la Glorieta Comunidad Autónoma de Cataluña, y la zona residencial de Ciudad Jardín de esta avenida. Incluye exclusivamente las parcelas sitas en la margen izquierda de la Avda. de la Libertad, calificadas “Terciario” y señaladas como T-1.3 en Plano nº 10

“Ordenación General”.

b) *Subzona T-2. Terciario en Edificación Entremedianeras.*

La tipología edificatoria será entremedianeras, la edificación se adosa a los linderos de fachada laterales.

Es una subzona discontinua, formada por manzanas y parcelas dispersas en la ciudad, calificadas “Terciario” y señaladas como T.2 en Plano nº 10 “Ordenación General”.

2. USO Y EDIFICABILIDAD GLOBALES:

- Uso global de la Zona Terciaria: Terciario
- Edificabilidad global de la Zona Terciaria: Es la resultante de dividir la edificabilidad máxima, que resulta de la aplicación de las determinaciones siguientes en todas y cada una de las parcelas edificables, entre la superficie total de la zona Industrial incluido el viario, los espacios libres y los equipamientos.

**Artículo 4.6.2.- Áreas con planeamiento de desarrollo vigente.**

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica alguna de las definidas en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras. La comparación se realizará siempre con la subzona que tenga una tipología mayoritaria igual o similar a la del planeamiento de desarrollo.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas para la subzona, o área, correspondiente.

**SECCIÓN 1ª. Condiciones de las parcelas.**

**(5ª Mod) Artículo 4.6.3.- Parcela mínima edificable.**

1. La parcela mínima edificable tendrá fachada a viario o espacio libre públicos y las dimensiones establecidas para cada subzona y área.  
En cualquier caso, será edificable cualquier parcela catastral o registral consolidada, entendiéndose como tales las definidas en el artículo 2.2.3 de estas normas.
2. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*
  - *Área T-1.1 “Grandes parcelas”.*  
La parcela mínima edificable tendrá mil (1.000) metros cuadrados de superficie neta, y treinta (30) de fachada mínima a viario o espacio libre público.
  - *Área T-1.2. “Hipermercado”.*  
La parcela mínima edificable es la totalidad de los terrenos así calificados.
  - *Área T-1.3 “Avda. de la Libertad”.*  
La parcela mínima edificable será la resultante de multiplicar la fachada mínima a viario público, de 30 m, por el fondo existente en cada caso entre la Avda. de la Libertad y los terrenos del ferrocarril.
3. *Subzona T-2. Terciario en Edificación Entremedianeras.*  
La parcela mínima edificable será de quinientos (500) metros cuadrados de superficie neta, y de veinte (20) metros de fachada mínima a viario o espacio libre público.

#### **Artículo 4.6.4.- Agregación y segregación de parcelas.**

1. *Agregación de parcelas.*  
No se limita la agregación de parcelas.
2. *Segregación de parcelas.*  
Se puede dividir una parcela en una o varias menores, siempre que todas y cada una de las resultantes cumplan las condiciones de la unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable, excepto en el área T-1.2 de la subzona T-1, en la que se establece lo siguiente:
  - T-1.2.  
Los terrenos así calificados se corresponden con una única parcela invisible. Se podrá dividir la edificación, únicamente previa redacción de plan especial de reforma interior, que sin modificar las determinaciones fundamentales establecidas en estas Normas, podrá contener condiciones diferentes de edificación y la estructura viaria precisa.

#### **Artículo 4.6.5.- Segregación de la edificación.**

A efectos registrales y de licencia de ocupación se podrá segregar el edificio en unidades edificadas o locales, siempre que se haya ultimado su construcción, que cumplan los artículos 1.5.3 y 2.2.4 de estas normas.

#### **SECCIÓN 2ª. Aprovechamiento Urbanístico.**

##### **(5ª Mod) Artículo 4.6.6.- Edificabilidad.**

1. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*
  - *Área T-1.1. "Grandes Parcelas"*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta.
  - *Área T.1.2. "Hipermercado"*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será de 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta.
  - *Área T.1.3. "Avda. de la Libertad"*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta.
2. *Subzona T-2. Terciario en Edificación Entremedianeras.*  
El aprovechamiento urbanístico máximo será de 1.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta.

##### **(5ª Mod) Artículo 4.6.7.- Altura de la edificación.**

1. *Nº máximo de plantas.*  
El número de plantas será el Plano nº 10 "Ordenación General" para cada parcela, salvo que esté incluida en un área con planeamiento de desarrollo vigente, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en él sobre lo reflejado en este plano.

2. *Altura máxima en metros.*

La altura máxima de la edificación será la equivalente de multiplicar 4 metro por el n° de plantas asignado, excepto en el área T-1.2 “Hipermercado” que se regula específicamente.

A partir de esta altura, la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados 35°. En ningún punto de la parcela, la altura de la edificación será superior en 4 m a la altura que resulte de la aplicación del apartado anterior. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singulares, que deberán separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura, y siempre que se resuelva satisfactoriamente el cambio de altura con respecto a edificaciones colindantes según los criterios establecidos en la normativa de carácter general.

Las alturas libres mínimas de cada planta serán las establecidas en las normas de uso.

3. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*

▪ *Área T-1.2. “Hipermercado”.*

El número máximo de plantas será dos (PB+1). La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros. A partir de esta altura sólo se permitirán los elementos tradicionales de la cubierta plana, o cubierta inclinada un máximo de treinta grados (30°), y los elementos singulares de carácter emblemático, integrados en el conjunto y positivamente justificados.

La altura mínima libre será de cinco (5,00) metros en zona de venta al público del hipermercado, de tres con veinte (3,20) metros en locales de la galería comercial, y de dos con sesenta (2,60) metros en zonas de oficinas.

**Artículo 4.6.8.- Sótanos y semisótanos.**

1. Se permitirán sótanos y semisótanos en toda la superficie de la parcela, cuyo destino será el especificado en las normas incluidas en el Capítulo 2º del Título I “Condiciones Comunes a Todos los Usos”:
  - a) Aparcamientos.
  - b) Las actividades del uso pormenorizado Comercial ligadas a Planta Baja, siempre que estén asociadas y unidas internamente.
  - c) En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el Artículo 1.5.1 de estas Normas como Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos en dicha planta computará a efectos de la aplicación de las determinaciones que se contemplan en estas Normas ( número de aparcamientos, etc.).
2. La altura libre de piso no será inferior a tres con cincuenta (3.50) metros, salvo para el uso de aparcamientos que será de dos con cincuenta (2.50) metros.
3. No computarán, a efectos del aprovechamiento urbanístico y del número de plantas definidos en estas ordenanzas, si la cara superior del forjado de planta baja no supera en 1,20 metros las rasantes de la parcela, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida.

**(5ª Mod) Artículo 4.6.9.- Ocupación del suelo.**

1. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*

▪ *Área T-1.1. “Grandes Parcelas”.*

La ocupación máxima de la parcela será el cincuenta por ciento (50%) de su superficie

neta.

▪ *Área T-1.2. "Hipermercado".*

La ocupación máxima de la parcela será el 43% de su superficie neta, con las siguientes condiciones:

- a) Las superficies destinadas a distribución y accesos públicos del edificio, cubiertas con monteras de cualquier tipo, de material transparente, o traslúcido, no computarán a efectos de ocupación máxima.
- b) Las superficies destinadas a distribución y accesos públicos cubiertas pero no cerradas, porches o similares, si computarán a efectos de ocupación máxima.
- c) Las superficies de uso distinto al de distribución y accesos públicos, siempre computarán a efectos de ocupación máxima, independientemente de la naturaleza de su cubierta.

▪ *Área T-1.3. "Avda. de la Libertad".*

La ocupación máxima de la parcela será el sesenta por ciento (60%) de su superficie neta.

2. *Subzona T-2. Terciario en Edificación Entremedianeras.*

Se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie neta de la parcela, y como mínimo la superficie suficiente para garantizar la continuidad volumétrica de la edificación del entorno próximo.

**(5ª Mod) Artículo 4.6.10.- Alineaciones.**

1. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*

▪ *Área T-1.1. "Grandes Parcelas".*

La separación mínima de la edificación a los linderos medianeros será de cinco (5) metros. Respecto a las fachadas, la edificación podrá separarse de la alineación oficial a vial según sus necesidades, o bien situarse en ella.

▪ *Área T-1.2. "Hipermercado".*

La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de vía pública y diez (10) metros de sus linderos con otras parcelas.

▪ *Área T-1.3. "Avda. de la Libertad".*

La edificación se separará como mínimo cinco (5) metros de vía pública y de sus linderos con otras parcelas del mismo uso; en los linderos de separación con parcelas con uso global distinto al terciario la separación mínima será de siete (7) metros.

En la parcela sita en la Glorieta de la Comunidad Autónoma de Cataluña, podrá realizarse un estudio de detalle para determinar la alineación de la edificación con las siguientes condiciones:

- Se mantendrá la separación mínima de cinco (5) metros a la Avda. de la Libertad y a los linderos medianeros.
- Se podrá adosar a la vía pública en la glorieta.

2. *Subzona T-2. Terciario en Edificación Entremedianeras.*

La edificación se alineará obligatoriamente a vial, y se adosará a los linderos medianeros al menos en una crujía de tres (3) metros.

3. Cuando se establezca en Plano nº 10 "Ordenación General" una *Línea Máxima de Edificación*, las edificaciones, construcciones e instalaciones sobre rasante no podrán invadir el espacio entre ella y los linderos correspondientes.

### **SECCIÓN 3ª. Condiciones de Salubridad e Higiene.**

#### **Artículo 4.6.11.- Condiciones de higiene.**

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas propias del uso a que se destinen exigidas por la legislación vigente en cuanto a higiene y seguridad del trabajo, además de las especificaciones del Título II de estas Normas Urbanísticas.

### **SECCIÓN 4ª. Condiciones Estéticas.**

#### **Artículo 4.6.12.- Condiciones estéticas.**

Las edificaciones y construcciones cumplirán las condiciones generales establecidas en estas normas en el Capítulo 9º del Título II. Además se establece lo siguiente:

- a) No se establecen condiciones a la composición y al tratamiento de fachada.
- b) Se prohíbe la utilización de fibrocemento en fachada y cubiertas.
- c) Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

### **SECCIÓN 5ª. Condiciones de Uso.**

#### **(5ª Mod) Artículo 4.6.13.- Usos.**

1. Los usos posibles en esta zona se regulan en el Título I “Normas Generales de los Usos” de estas normas, con la siguiente excepción.

2. *Subzona T-1. Terciario en Edificación Aislada.*  
*Área T-1.3 “Avda. de la Libertad”.*

- USO GLOBAL TERCIARIO. Por tratarse de un área colindante con zona residencial “Ciudad Jardín”, los usos pormenorizados del uso global terciario admisibles son los siguientes:

- Grupo I Servicios de Hospedaje.
- Grupo II Establecimientos Sin Espectáculos.
- Grupo III Pequeños y Medianos Comercios.
- Grupo IV Con Servicio de Venta.
- Grupo V De Gestión y Despachos Profesionales.
- Grupo VI Aparcamientos Privados Complementarios.

- USOS ADMISIBLES DE OTROS USOS GLOBALES.

#### INDUSTRIAL:

- Grupo V Servicios Industriales.
- Grupo VII Taller Artístico.
- Grupo VIII Talleres del Automóvil.

#### DOTACIONAL:

- Grupo IV Docente (E)
- Grupo V Deportivo (D).
- Grupo VI Socio-Cultural (C)
- Grupo VII Sanitario (S)
- Grupo VIII Asistencial (A)
- Grupo IX (Administrativo (M)
- Grupo X Religioso (R)

- **USOS PROHIBIDOS.**  
Quedan prohibidos todos los usos que no estén expresamente recogidos en el apartado anterior.

**(5ª Mod) Artículo 4.6.14.- Reserva de aparcamientos.**

1. En los nuevos edificios la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación.  
En el caso de que se especifiquen los distintos usos pormenorizados del edificio, se estará a la dotación que resulte de la aplicación de los estándares mínimos de aparcamiento establecidos a cada uno de ellos; si algún uso pormenorizado no tiene establecido este estándar se le aplicará el de este artículo.
2. Dada la diversidad en la demanda de aparcamientos en las actividades terciarias, el Ayuntamiento, razonadamente, podrá exigir un número de plazas de aparcamiento superior al mínimo establecido en función del movimiento de vehículos que la actividad genere.

**Artículo 4.6.15.- Carga y descarga.**

Se garantizará debidamente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizan en el interior de las parcelas.

**CAPÍTULO 7º. ZONAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SITUACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U.**

**(1ª Rect.) Artículo 4.7.1.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU en el núcleo principal.**

*(2ª Rect.)*

*(2ª Mod.)*

*(Adapt.)*

*(10ª Inn.)*

*(9ª Inn.)*

DENOMINACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>19 DE ABRIL (C/) AP-31.1, 31.2 y 31.3</b>	PERI	8/07/05	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALEGRÍA (La)/ VILLA PEPITA AP-92 / UE 21A AP-21</b>	PERI	22/12/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALMACÉN DE ANTOÑETE AP-40</b>	PERI	11/10/202	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ALMONA (La) AP-7</b>	Estudio de Detalle	31/07/91	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AMARILLOS (Los) AO-30</b>	PERI	9/11/07	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AMPARO (El) AP-2</b>	PERI	7/02/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones

<b>ANTIGUA DISCOTECA 2001 AP-39</b>	PERI	5/10/01	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ANTIGUA FABRICA DE SAIMAZA C/ Real Utrera, 69 AP-11</b>	PERI	25/01/89	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>ANTIGUO VILLAMARÍN AP-41</b>	PERI	7/05/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ARENAL (EI) AP-44</b>	PERI	10/02/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>ATALAJE AP-19</b>	PERI	05/05/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CANTAELGALLO AP-43</b>	PERI	11/01/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CAMPING GIRALDA</b>	Plan Parcial	10/05/76	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CARLOS I, SORIA Y TONELEROS</b>	PERI	27/06/84	Anulado
<b>CTRA. ALCALA (Polígono Industrial)</b>	PERI (Refundido)	28/01/87	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87
<b>CERRO BLANCO S-4</b>	Plan Parcial	04/03/99	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>CRISTOBAL COLON (Avda.) Antiguo Polvero AP-14</b>	Estudio de Detalle y Reformado	09/06/88	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CADESA CIUDAD BLANCA AO-2</b>	PERI	28/10/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CRUCES DEL CALVARIO (Las)</b>	PERI	14/05/86	Anulado
<b>CRUCES (Residencial Las)</b>	PERI	25/07/90	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Expte. Modif. N °1 PERI	29/07/92	
<b>CRUCES (Las)- MONEDA (La) AP-20</b>	Estudio de Detalle	25/07/90	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>DIECINUEVE DE ABRIL (C/)</b>	PERI	08/09/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>DOCTOR FLEMING S-13</b>	PAU	7/05/98	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Plan Parcial	15/07/98	
<b>DOCTOR FLEMING (Avda.) S.E. Tinoco y Estepa</b>	PERI	27/06/84	Anulado
<b>ESTEPA Y ALCALÁ DE GUADAIRA</b>	Reformado de Estudio de Detalle	30/05/84	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones



<b>ENTRENARANJOS</b>	PERI	28/01/87	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>FABRICA DE YUTE AP-28</b>	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>LAS GANCHOZAS (3ª Fase)</b>	PERI	27/03/87	Incorporado parcialmente
<b>HUERTA PALACIOS AP-1</b>	Reformado del PERI	06/10/95	Modificado en alguna de sus determinaciones
<b>HUERTA DE SOLA S-3</b>	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>HUERTA DE SAN RAFAEL</b>	Reformado del Plan Parcial	10/02/83	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87 y en su ámbito por el 9º Expte de Innovación.
<b>HUERTA DE SAN RAFAEL AMP-4</b>	Estudio de Detalle	20/05/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>HUERTA DE SANTA TERESA</b>	Plan Parcial	22/07/77	Anulado
<b>HUERTAS (Las)</b>	PERI	28/01/87	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>IBARBURU S-5 Parcela R-10</b>	Plan Parcial	30/10/91	Modificado en alguna de sus determinaciones Incorporado
	Estudio de Detalle	15/07/98	
<b>INDUSTRIAL AUTOVÍA S-7</b>	Plan Parcial	28/10/92	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>JARDINES DE LA MOTILLA AP-38</b>	PERI	5/04/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>LAGUNILLA (La)</b>	PERI	06/11/85	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Modificación Puntual Nº1 PERI	24/03/98	
<b>MOTILLA (La)</b>	Refundido Plan Parcial	12/05/77	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Sectores 1,2,3,4,5,6 y 9 Zona Residencial Extensiva Media Estudio de Detalle	25/04/84	Anulado
<b>MOLINOS (Los)</b>	Estudio de Detalle	29/07/81	Anulado
<b>MONTECILLOS (Los)</b>	Estudio de Detalle	27/04/89	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Plan Parcial Remodelado	31/03/73	
<b>NTRA. SRA. DEL CARMEN</b>	PERI	11/01/02	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>NTRA. SRA. DE LOS DOLORES</b>	Reformado del Proyecto de Parcelación Volumétrica, o P.P.	6/10/75	Anulado
	Modificación Delimit. del Políg.	30/12/81	
	Modificado del P.P.: Redistribuc. de Volúmenes y Modificación de la Delimitación del Polígono	7/05/83 <u>Denegada en fecha</u>	

<b>NTRA. SRA. DE LOS DOLORES AMP-1</b>	Estudio de Detalle	27/04/89	Anulado
<b>NTRA. SRA. DE LA MERCED (La Hacienda)</b>	Plan Parcial	28/08/68	Modificado en alguna de sus determinaciones
	Reformado Plan Parcial	15/12/83	
	Reformado Parcelación	31/08/83	
<b>PALMERA REAL AP-91</b>	Estudio de Detalle	7/11/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>PARQUE S-2</b>	Refundido Plan Parcial (P.P. y 1º MP)	27/04/94	Modificado en alguna de sus determinaciones
	2ª Modificación Puntual P.P.	10/04/96	
	3ª Modificación Puntual P.P.	22/07/99	
	Manzana AC-3 Estudio de Detalle	09/10/96	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Manzana RAC-10 Estudio de Detalle	08/07/97	
	Manzanas RAC-6A y RAC-6B Estudio de Detalle (Reformado 2º)	14/04/99	
	Manz. Ctra. Dos Hermanas-Alcalá, C/ Guadaira, C/ Bulería, C/ Martinete y C/ SN Refundido Estudio de Detalle	16/10/98	
<b>PARQUE S-2</b>	Manzanas RC-1yRA-1 Estudio de Detalle	20/01/99	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Manzana RP-4 Estudio de Detalle	10/12/99	Anulado
<b>PIMIENTO COLORAO (Antiguo Almacén Avda. Andalucía) AP-10</b>	Estudio de Detalle	25/11/87	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>POLVERO DE ROMÁN AP-59</b>	PERI	10/10/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.
<b>PORTADAS (Las)</b>	Proyecto de Reforma y Ampliación.	06/10/75	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>PORTADAS (las) S-8</b>	Plan Parcial y Anexo.	10/04/96	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>POTROS-INFANTAS (Los)</b>	Reformado del Plan Parcial	17/04/78	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>RAMÓN Y CAJAL - LAS CRUCES</b>	Refundido PERI	05/11/99	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>RAMÓN Y CAJAL (Avda.), ALBÉNIZ (C/) Y RONDA DE ESPAÑA AP-35</b>	Modificado del Estudio de Detalle	07/02/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>RECREO DE SAN JOSÉ AP-22</b>	PERI Modificado	10/06/94	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Reformado y anexo a ordenanzas	28/10/92	

<b>REDONDILLA Y CAPELLANÍA (La)</b>	Refundido PERI	10/04/96	Anulado
	Rectificación error PERI	08/12/99	
	Ref. Py. Parcelación	14/10/97	
<b>RONDA / FABRICA DE YUTE AP-29</b>	Estudio de Detalle.	10/02/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.
<b>RONDA / RAMÓN Y CAJAL AP-86</b>	PERI	11/07/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.
<b>SAN HILARIO</b>	Modificación Plan Parcial	06/05/83	Modificado en alguna de sus determinaciones por el PGOU/87
<b>SERREZUELA (La) (o La Cerrezuela)</b>	Plan Parcial	-	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>SANTO PATRIARCA AMP-3 (Bda. Cantely)</b>	Reformado de Plan Parcial	20/09/78	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>SEBASTIAN, GOYENETA Y MENA MARTINEZ (Calles)</b>	Estudio de Detalle	30/07/83	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VENTA BERMEJA AO-34</b>	PERI	12/11/04	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VERACRUZ (C/ Isaac Peral, Capitán Cortés y San José)</b>	Estudio de Detalle	29/07/81	Anulado
<b>VIJALDOSO AO-33</b>	PERI	10/02/06	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VILLA MERCEDES AP-42</b>	PERI	12/09/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VILLA PEPITA AP-21</b>	PERI	25/05/01	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VISTAZUL S-12</b>	Plan Parcial	27/07/94	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.1 (Parcelas S-26, S-28 y G-2)</b>	Estudio de Detalle	30/10/91	Incorporado parcialmente
<b>VISTAZUL AMP-6.2 (Parcelas S-29 y S-30)</b>	Reformado del Estudio de Detalle	30/01/91	Incorporado parcialmente
	Modificado del Estudio de Detalle	28/07/93	
<b>VISTAZUL AMP-6.4 (Manzanas S-24 y S-20)</b>	Estudio de Detalle	31/07/91	Incorporado parcialmente
<b>VISTAZUL AMP 6.5</b>	PERI	31/10/90	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.6 (M.32, Avda. G. García Márquez y Juan P. II )</b>	Estudio de Detalle	14/03/97	Incorporado parcialmente.
<b>VISTAZUL Parcelas S-29 y S-23</b>	Estudio de Detalle (Modificado)	30/01/85	Anulado

<b>VISTAZUL Parcelas S-31 y S-37B</b>	Estudio de Detalle	27/08/86	Anulado
---	--------------------	----------	---------

(2ª Rect.) **Artículo 4.7.2.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el PGOU**  
(Adapt.) **en el núcleo de Quintos.**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>AP-1</b>	PERI	27/04/89	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>AP-2</b>	PERI	30/01/91	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AP-4</b>	PERI	24/04/91	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Estudio de Detalle	20/05/92	
<b>AP-5</b>	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AP-6</b>	PERI	24/03/98	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>AP-7 FUENTEQUINTILLO</b>	PERI	06/10/95	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CASILLA DE LA DEHESA</b>	Refundido del Plan Parcial	01/10/81	Incorporado parcialmente
	Estudio de Detalle ED-1 del P.P.	28/12/84	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Estudio de Detalle ED-2 del P.P.	30/01/85	
	Estudio de Detalle ED-3 del P.P.	14/05/86	
<b>CASILLA DE LA DEHESA SQ-5</b>	Plan Parcial	06/10/95	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CASILLA DE LA DEHESA SQ-6</b>	Plan Parcial	06/10/95	Modificado en algunas de sus determinaciones
	Anexo al Plan Parcial	09/10/96	
<b>CASILLA DE LA DEHESA SQ-7</b>	Plan Parcial	7/02/03	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CONDEQUINTO</b>	Reformado del Plan Parcial	09/03/79	Incorporado parcialmente.
<b>CONDEQUINTO Sectores D-4 y D-6 (Usos Múltiples)</b>	Reformado del PERI	30/06/86	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>CONDEQUINTO SQ-8 y SQ-9</b>	Plan Parcial	06/10/95	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
<b>FUENTEQUINTILLO SQ-10</b>	Plan Parcial	01/12/95	Modificado en algunas de sus determinaciones

<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTO</b>	Plan Parcial	30/12/69 Silencio Administ.	Anulado
	Nuevo proyecto de Parcelación y Ordenación volumétrica del Sector I	19/09/74	
	<i>Manzana 1, Sector 2, Parcela A (Avda. Montequinto/Avda. Europa)</i> Estudio de Detalle	14/05/86	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones
	Manzana 2, Sector 6 Estudio de Detalle	14/05/86	Anulado
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-1</b>	Plan Parcial	28/04/93	Modificado en algunas de sus determinaciones
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-2</b>	Plan Parcial	25/01/89	Modificado en algunas de sus determinaciones
	Anexo al Plan Parcial	25/04/90	
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-3</b>	Plan Parcial	06/10/95	Modificado en algunas de sus determinaciones
	Reformado Plan Parcial	17/01/97	
	M-26 y M-27 Estudio de Detalle	24/03/98	Anulado
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-4</b>	Plan Parcial	10/03/00	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones

**(2ª Rect.) Artículo 4.7.3.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el P.G.O.U. en el núcleo de Fuente del Rey.**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>CTRA. ISLA MENOR, 31</b>	Estudio de Detalle	27/10/82	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.
<b>LOS ÁLAMOS DE FUENTE DEL REY. Ctra. Isla Menor, Km.2 (Parte de la AO-4)</b>	PERI	29/01/92	Modificado en algunas de sus determinaciones.
<b>FUENTE DEL REY S-10</b>	Plan Parcial	31/01/90	Modificado en algunas de sus determinaciones.
	Reformado del Plan Parcial	27/04/94	
<b>PARRAL (EI)</b>	Proyecto de Parcelación y Ordenación Volumétrica	15/10/70	Modificado en algunas de sus determinaciones.

**Artículo 4.7.4.- Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por el P.G.O.U. en el Polígono Industrial Carretera de La Isla.**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>AO CTRA. LA ISLA</b>	PERI	10/04/96	Incorporado al suelo urbano en la totalidad de sus determinaciones.
<b>CTRA. LA ISLA (Polígono Industrial)</b>	Plan Parcial 1ª FASE	11/07/74	Modificado en algunas de sus determinaciones

*(1ª Rect.)* **Artículo 4.7.5.- Planeamiento incorporado totalmente al PGOU.**

*(2ª Rect.)*

*(Adapt.)* Queda incorporado a la ordenación del suelo urbano del Plan General, en la totalidad de sus determinaciones, el siguiente planeamiento desarrollado:

**NÚCLEO PRINCIPAL**

DENOMINACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>19 DE ABRIL (C/) AP-31.1, 31.2 y 31.3</b>	PERI	8/07/05	Suelo Urbano Consolidado
<b>ALEGRÍA (La) / VILLA PEPITA AP-92 / UE 21A AP-21</b>	PERI	22/12/06	Suelo Urbano Consolidado
<b>ALMACÉN DE ANTOÑETE AP-40</b>	PERI	11/10/02	Suelo Urbano Consolidado
<b>ALMONA (La) AP-7</b>	Estudio de Detalle	31/07/91	Suelo Urbano Consolidado
<b>AMARILLOS (Los) AO-30</b>	PERI	9/11/07	Suelo Urbano Consolidado
<b>AMPARO (El) AP-2</b>	PERI	7/02/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>ANTIGUA DISCOTECA 2001 AP-39</b>	PERI	5/10/01	Suelo Urbano Consolidado
<b>ANTIGUO ALMACÉN AVDA. ANDALUCÍA (AP-10 Pimiento Colorao)</b>	Estudio de Detalle	25/11/87	Suelo Urbano Consolidado
<b>ANTIGUO VILLAMARÍN AP-41</b>	PERI	7/05/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>ARENAL (El) AP-44</b>	PERI	10/02/06	Suelo Urbano Consolidado
<b>ATALAJE AP-19</b>	PERI	05/05/00	Suelo Urbano Consolidado
<b>CANTAELGALLO AP-43</b>	PERI	11/01/02	Suelo Urbano Consolidado
<b>CADESA (AO-2 Ciudad Blanca)</b>	PERI	28/10/92	Suelo Urbano Consolidado
<b>CAMPING GIRALDA</b>	Plan Parcial	10/05/76	Suelo Urbano Consolidado
<b>CRISTOBAL COLON (Avda.) AP-14 Antiguo Polvero</b>	Estudio de Detalle y Reformado	09/06/88	Suelo Urbano Consolidado
<b>CRUCES (Residencial Las)</b>	PERI	25/07/90	Suelo Urbano Consolidado
	Expte. Modif. N°1 PERI	29/07/92	
<b>DIECINUEVE DE ABRIL (Calle)</b>	PERI	08/09/00	Suelo Urbano Consolidado
<b>ESTEPA Y ALCALÁ DE GUADAÍRA (Calle)</b>	Reformado de Estudio de Detalle	30/05/84	Suelo Urbano Consolidado
<b>FABRICA DE YUTE AP-28</b>	PERI	24/03/98	Suelo Urbano Consolidado
<b>HUERTA DE SOLA S-3</b>	PERI	24/03/98	Suelo Urbano Consolidado

<b>HUERTA DE SAN RAFAEL AMP-4</b>	Estudio de Detalle	20/05/92	Suelo Urbano Consolidado
<b>HUERTAS (Las)</b>	PERI	28/01/87	Suelo Urbano Consolidado
<b>IBARBURU, S-5 Parcela R-10</b>	Estudio de Detalle	15/07/98	Suelo Urbano Consolidado
<b>INDUSTRIAL AUTOVÍA S-7</b>	Plan Parcial	28/10/92	Suelo Urbano Consolidado
<b>JARDINES DE LA MOTILLA AP-38</b>	PERI	5/04/02	Suelo Urbano Consolidado
<b>NTRA. SRA. DEL CARMEN</b>	PERI	11/01/02	Suelo Urbano Consolidado
<b>PALMERA REAL AP-91</b>	Estudio de Detalle	7/11/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>POLVERO DE ROMÁN AP-59</b>	PERI	10/10/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>RAMÓN Y CAJAL LAS CRUCES</b>	Refundido PERI	05/11/99	Suelo Urbano Consolidado
<b>PARQUE S-2</b>	<b>Manzana AC-3</b> Estudio de Detalle	09/10/96	Suelo Urbano Consolidado
	<b>Manzana RAC-10</b> Estudio de Detalle	08/07/97	
	<b>Manzanas RAC-6A y RAC-6B</b> Reformado 2º del Estudio de Detalle	14/04/99	
	<b>Manz. Ctra. DH-Alcalá, C/ Guadaíra, Bulería, Martinete y SN</b> Refundido Estudio de Detalle	16/10/98	
	<b>Manzanas RC-1yRA-1</b> Estudio de Detalle	20/01/99	
<b>RAMÓN Y CAJAL (Avda.), C/ ALBENIZ Y RONDA DE ESPAÑA AP-35</b>	Estudio de Detalle	08/10/99	Suelo Urbano Consolidado
	Modificado del Estudio de Detalle	09/02/01	
<b>RECREO DE SAN JOSÉ AP-22</b>	PERI Modificado	10/06/94	Suelo Urbano Consolidado
	Reformado y anexo a ordenanzas	28/10/92	
<b>RONDA / FABRICA DE YUTE AP-29</b>	Estudio de Detalle	10/02/00	Suelo Urbano Consolidado
<b>RONDA / RAMÓN Y CAJAL AP-86</b>	PERI	11/07/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>SEBASTIAN, GOYENETA Y MENA MARTINEZ (Calles)</b>	Estudio de Detalle	30/07/83	Suelo Urbano Consolidado

<b>VENTA BERMEJA AO-34</b>	PERI	12/11/04	Suelo Urbano Consolidado
<i>VIJALDOSO</i> <b>AO-33</b>	PERI	10/02/06	Suelo Urbano Consolidado
<i>VILLA MERCEDES</i> <b>AP-42</b>	PERI	12/09/03	Suelo Urbano Consolidado
<i>VILLA PEPITA</i> <b>AP-21</b>	PERI	25/05/01	Suelo Urbano Consolidado
<b>VISTAZUL AMP-6.5</b>	PERI	31/10/90	Suelo Urbano Consolidado

### ***NÚCLEO DE QUINTOS***

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>AP-2</b>	PERI	30/01/91	Suelo Urbano Consolidado
<b>AP-4</b>	PERI	24/04/91	Suelo Urbano Consolidado
	Estudio de Detalle	20/05/92	
<b>AP-5</b>	PERI.	24/03/98	Suelo Urbano Consolidado
<b>AP-6</b>	PERI	24/03/98	Suelo Urbano Consolidado
<b>AP-7 FUENTEQUINTILLO</b>	PERI	06/10/95	Suelo Urbano Consolidado
<b>CASILLA DE LA DEHESA</b>	Estudio de Detalle ED-1	28/12/84	Suelo Urbano Consolidado
	Estudio de Detalle ED-2	30/01/85	
	Estudio de Detalle ED-3	14/05/86	
<b>CASILLA DE LA DEHESA SQ-5</b>	Plan Parcial	06/10/95	Suelo Urbano Consolidado
<b>CASILLA DE LA DEHESA SQ-7</b>	Plan Parcial	7/02/03	Suelo Urbano Consolidado
<b>CONDEQUINTO Sector D-4 y D-6 (Usos múltiples)</b>	Reformado del PERI	30/06/86	Suelo Urbano Consolidado
<b>CONDEQUINTO SQ-8 y SQ-9</b>	Plan Parcial	06/10/95	Suelo Urbano Consolidado
<b>HACIENDA GRANDE QUINTOS Manzana 1 Sector 2, Parcela A (Avdas. Montequinto/Europa)</b>	Estudio de Detalle	14/05/86	Suelo Urbano Consolidado
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-4</b>	Plan Parcial	10/03/00	Suelo Urbano Consolidado

### ***NÚCLEO DE FUENTE DEL REY***

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>CTRA. ISLA MENOR, 31</b>	Estudio de Detalle	27/10/82	Suelo Urbano Consolidado



**POLÍGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE LA ISLA.**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>CTRA. LA ISLA Actuación Ordenación</b>	PERI	10/04/96	Suelo Urbano Consolidado

**(1ª Rect.) Artículo 4.7.6.- Planeamiento incorporado parcialmente al Plan General.****(2ª Rect.)****(2ª Mod.)**

Se anula el siguiente planeamiento en todas sus determinaciones, excepto en las expresamente recogidas en este artículo, que afectaban a las zonas clasificadas como suelo urbano, con el objeto de mantener las condiciones de edificación con las que se han desarrollado, y de acuerdo con los restantes documentos del Plan General.

**NÚCLEO PRINCIPAL**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES INCORPORADAS
<b>GANCHOZAS (Las) 3ª FASE</b>	PERI	27/03/87	Ordenanzas: Cap. III, Sección 1ª Zona Residencial Extensiva y de Cesión, Art. 27 y 28
	En lo regulado en estos artículos, serán de aplicación las NN.UU. de Edificación en Hilera (EH), excepto la dimensión mínima del fondo de la parcela privativa establecida en el Art. 4.2.3, que no será de aplicación.		
<b>VISTAZUL AMP-6.1 Parcelas S-26, S-28, G-2</b>	. Estudio de Detalle	30/10/91	Alineaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.2 Parcelas S-29 y S-30</b>	. Reformado Estudio de Detalle . Modificado Estudio de Detalle	30/01/91 28/07/93	Alineaciones
<b>VISTAZUL, AMP-6.4 Parcelas S-20 y S-24</b>	. Estudio de Detalle	31/07/91	Alineaciones
<b>VISTAZUL AMP-6.6 M.32, Avda. G. García Márquez y Juan P. II</b>	. Estudio de Detalle	14/03/97	Alineaciones

**NÚCLEO DE QUINTOS.**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES INCORPORADAS
<b>CONDEQUINTO</b>	Reformado del Plan Parcial	9/03/79	Ordenanzas "Zona Residencial de Vivienda Unifamiliar Grado I y Grado II" (CAP 9º y 10º del TITULO I)
<b>CASILLA DE LA DEHESA</b>	- Refundido del Plan Parcial. - 2º Expte Modificaciones Puntuales PGOU/87 (Artículo 23. Sótanos)	1/10/81 20/06/90	Ordenanzas de la zona Residencial: Residencial familiar. Núcleo Norte. (Sec 1ª CAP I TITULO III, Excepto el Artículo 22.)

	<p>Se modifica el Artículo 22 de las ordenanzas del Refundido del Plan Parcial Casilla de La Dehesa, que queda redactado de la siguiente forma:</p> <p><b>“Artículo 22. Edificabilidad de la parcela”.</b> La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar a la superficie neta de cada parcela el coeficiente de aprovechamiento 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.</p>
--	--

**(1º Rect.) Artículo 4.7.7.- Planeamiento modificado por el Plan General.**

**(2º Rect.)**

**(Adapt.)** El plan general incorpora con modificaciones el siguiente planeamiento, incluido en el

**(10º Inn.)** suelo clasificado urbano:

**(9º Inn.)**

### **NÚCLEO PRINCIPAL**

#### **1. AP-11 “ANTIGUA FÁBRICA DE SAIMAZA” (C/ Real Utrera, 69)**

##### **Plan Especial de Reforma Interior (25/1/1989)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del PERI, quedando fuera del mismo la manzana calificada de equipamiento comercial.
- **CALIFICACIÓN:** Esta manzana queda incluida en la Zona de Ordenanzas de Manzana Cerrada Casco, pasando a estar calificada de residencial.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

#### **2. S-4 “CERRO BLANCO”**

##### **Plan Parcial (4/3/1999)**

- **ÁMBITO:** Se amplía su ámbito para incluir el nuevo tramo de la calle límite del sector previsto, que quedaba incluida en suelo urbano directo sin estar ejecutada.
- **CALIFICACIÓN:** Se cambia el uso de las siguientes parcelas, con el fin de unificar la zona verde:
  - La parcela de uso residencial de la Manzana 01, pasa a ser *Espacios Libres (V)*.
  - La manzana colindante con el colegio público Fernán Caballero, cuya calificación en el Plan Parcial es Escolar-Zona Verde-Deportivo, se califica de *residencial*, con tipología de Manzana Cerrada Ensanche y tres plantas de altura. La reserva de aparcamiento se podrá efectuar en superficie, siempre dentro de la parcela.

Esta modificación supone el aumento de la zona verde, quedando cubiertas las dotaciones Docente y Deportiva por los equipamientos existentes en las zonas limítrofes.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

#### **3. AP-20 “LAS CRUCES - LA MONEDA”**

##### **Estudio de Detalle (25/7/1990)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del Estudio de Detalle dejando fuera del mismo las manzanas desarrolladas con anterioridad a la aprobación de este.
- **CALIFICACIÓN:** El equipamiento deportivo previsto en el Estudio de Detalle pasa a ser *Equipamiento Genérico*.

#### **4. S-13 “DOCTOR FLEMING”**

##### **Plan Parcial (15/7/1998)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del Plan Parcial S-13 Doctor Fleming, dejando fuera del mismo la parcela de uso industrial, colindante a la industria Cydeplas.
- **CALIFICACIÓN:** Se modifica la calificación de la parcela “Z” destinada a “Sistema de Espacios Libres” de uso y dominio público que pasa a estar calificada como “Espacios Libres de Aparcamiento” de dominio privado al servicio de las actividades ubicadas en el Plan Parcial.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

## 5. “ENTRENARANJOS”

### **Plan Especial de Reforma Interior (28/1/1987)**

- CALIFICACIÓN: Se modifica la calificación del pasaje “Pintor Julio Romero de Torres”, previsto como conexión de este plan especial con la Avda. del Guadalquivir, ya que al haberse eliminado su continuidad a través de la manzana residencial de esta avenida, actuación viaria prevista en el PGOU de 1987, queda como calle “en fondo de saco”. Se califica como *espacios libres de dominio privado [V]* al estar ya consolidadas las manzanas colindantes y no poderse integrar plenamente en ellas.

## 6. AP-1 “HUERTA PALACIOS”

### **Reformado de Plan Especial de Reforma Interior (06/10/1995)**

- ÁMBITO: Se excluye la parcela residencial R2, ya que sus ordenanzas de aplicación remiten a las del plan general.
- CALIFICACIÓN: Se adecua la calificación de las dos parcelas comerciales al uso consolidado actualmente en ellas, así se califica la C1 como *equipamiento comunitario administrativo de dominio público*, y se califica la C2 como residencial. En ambas se mantienen los restantes parámetros urbanísticos establecidos en el PERI.
- ORDENANZAS: La remisión que se hace en las ordenanzas del plan especial a las normas urbanísticas del PGOU de 1987, vigente en ese momento, debe entenderse automáticamente trasladada a las correspondientes de este plan general.

## 6.bis “HUERTA DE SAN RAFAEL”

### **Reformado del Plan Parcial (10/02/83)**

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del Plan Parcial, excluyendo del mismo a los terrenos pertenecientes al Colegio Público El Palmarillo que pasan a formar parte del viario para la ampliación de la calle Muñoz Seca.

## 7. S-5 “IBARBURU”

### **Plan Parcial (30/10/1991)**

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito del Plan Parcial “S-5 Ibarburu”, dejando fuera del mismo las manzanas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 comprendidas entre las calles Serrana, Valero, Maestre de los Molinos y Lugar Nuevo. Del mismo modo queda fuera del ámbito de este Plan Parcial la zona de equipamiento público, ya ejecutado.
- ORDENANZAS: Las manzanas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 excluidas del ámbito del plan parcial, previstas en él tipología de Unifamiliares en Hilera (UH), se registrarán por las ordenanzas de Manzana Cerrada Ensanche (MCE).
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

## 8. S-7 “INDUSTRIAL AUTOVÍA”

### **Plan Parcial (28/10/1992)**

- CALIFICACIÓN: Se modifica la delimitación de la parcela deportiva, localizándola en la misma situación pero en contacto con el viario circundante. Las superficies resultantes de las parcelas dotacionales son las recogidas en el proyecto de reparcelación del sector aprobado el 4 de diciembre de 2007.
- ORDENANZAS: Se modifican los artículos siguientes de las ordenanzas de este plan parcial.

#### TÍTULO I: NORMAS GENERALES

##### Sección 1: DE LAS CONDICIONES DE LA PARCELA

**ARTÍCULO 4.- ALINEACIONES.** *Se elimina el apartado 4.7. PARCELA MÍNIMA, trasladando la regulación de la parcela mínima edificable al artículo 22 de estas ordenanzas.*

##### Sección 3: DE LAS CONDICIONES DE USO E HIGIENE

#### **ARTÍCULO 13.- CONDICIONES DEL USO E HIGIENE.**

A efectos de estas ordenanzas, en cuanto a condiciones generales del uso e higiene,

nos remitimos a lo establecido en el plan general vigente de Dos Hermanas.

## TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Sección 1: CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### **ARTÍCULO 15.- ZONA TERCIARIA.**

##### **15.1. SITUACIÓN.**

Será de uso terciario la manzana calificada en planos de ordenación del plan general como tal, y señalada en el plan parcial como G-CO.

##### **15.2. USO Y DOMINIO.**

Privado, de uso principal terciario.

##### **15.3. USOS COMPATIBLES.**

Los establecidos para este uso en el plan general vigente de Dos Hermanas.

#### **ARTÍCULO 18.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.**

##### **15.1. SITUACIÓN.**

Será de uso dotacional, equipamiento deportivo (D), la parcela calificada en planos de ordenación del plan general como tal.

##### **15.2. USO Y DOMINIO.**

Públicos.

## TÍTULO III: NORMAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES AL SECTOR

#### **ARTÍCULO 22.- UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.**

La unidad de actuación edificatoria será la parcela catastral según se define en al Art. 3 de estas Ordenanzas.

La parcela mínima edificable tendrá las siguientes dimensiones:

- a) En las manzanas de uso INDUSTRIAL, la parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, una fachada mínima de 20 m de longitud, y acceso a una vía de tráfico rodado pública, o privada, constituidas como tal en el propio plan parcial o en un estudio de detalle.
- b) En la manzana TERCIARIA, la parcela mínima edificable será la establecida conforme a lo regulado en el artículo 49 de estas ordenanzas.

#### **ARTÍCULO 24.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Se permiten sótanos y semisótanos, con las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas del plan general vigente de Dos Hermanas, y con las condiciones concretadas específicamente para cada una de las subzonas de ordenanzas, en su caso.

#### **ARTÍCULO 26.- CONDICIONES DE HIGIENE.**

Los edificios que se proyecten cumplirán las condiciones básicas apropiadas a la industria que se destine y exigidas por la legislación vigente, en cuanto a higiene y seguridad del trabajo, además de lo establecido en el plan general vigente de Dos Hermanas.

#### **ARTÍCULO 29.- VIVIENDA.**

Queda prohibido el uso de vivienda.

#### **ARTÍCULO 32.- RESERVA DE APARCAMIENTO.**

Cada edificio preverá la dotación de aparcamiento que en función del uso previsto y, como mínimo, de los estándares establecidos en la Normativa Particular de estas ordenanzas, sean necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad y del viario público circundante.

#### **ARTÍCULO 35.- PUBLICIDAD.**

Será de aplicación lo establecido en el plan general vigente de Dos Hermanas.

### CAPÍTULO III: NORMATIVA PARTICULAR

#### Sección 1: ZONA DE ORDENANZAS

#### **ARTÍCULO 36.- DELIMITACIÓN.**

Se establecen las siguientes zonas de ordenanzas, en función de la calificación:

- Zona Industrial:
  - I.1.1 / S-7: Manzanas A, B y C, con fachada a la antigua Autovía Sevilla-Cádiz.
  - I.1.2 / S-7: Manzanas D, E y F, situadas en el interior del sector.
- Zona Terciaria: Manzana G-CO.
- Espacios Libres Públicos: Parcelas Zv1 y Zv2.
- Equipamientos Públicos: Parcelas SC y D.

Sección 2: SUBZONA INDUSTRIAL I.1.1 / S-7

**ARTÍCULO 37.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (un metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo), computado sobre parcela neta.

**ARTÍCULO 41.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de la edificación será de 11 m (once metros) hasta la línea de la cornisa; a partir de esta altura, la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados 45° (cuarenta y cinco grados), en ningún punto de la parcela se superaran los 15 m (quince metros).

No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singularizadas, tales como depósitos, silos, chimeneas, etc., que deberán separarse de los linderos una distancia no menor a la mitad de su altura.

Dentro de estos límites se podrán edificar como máximo tres (3) plantas.

**ARTÍCULO 42.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Los semisótanos tendrán una altura máxima sobre la rasante original de la parcela de 1,20 m (uno con veinte metros), medida a cara superior del forjado; y no podrán invadir la separación a linderos, ni superar la ocupación máxima establecida.

Los sótanos podrán invadir la separación a linderos, siempre que estén siempre por debajo de la rasante original de la parcela en todos sus puntos, en caso contrario serán considerados semisótanos.

Sección 3: SUBZONA INDUSTRIAL I.1.2 / S-7

**ARTÍCULO 43.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (uno con seis metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo), computados sobre parcela neta.

**ARTÍCULO 44.- OCUPACIÓN DEL SUELO.**

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela neta (100%).

**ARTÍCULO 47.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Los semisótanos tendrán una altura máxima sobre la rasante de la calle de 1,20 m (uno con veinte metros), medida a cara superior del forjado.

Sección 4: ZONA TERCIARIA (G-CO)

**ARTÍCULO 48: TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y ALINEACIONES.**

Se podrá optar por edificación aislada en la parcela o alineada a vial, excepto en la fachada a la Autovía Sevilla-Cádiz, en la que la edificación se situará, como máximo, en la alineación marcada en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 49: ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN.**

Previamente a cualquier actuación en esta manzana, será preceptiva la aprobación de un estudio de detalle de la manzana completa que establezca la ordenación de sus volúmenes y todas las alienaciones interiores de la misma, y con ello las posibilidades de división en parcelas independientes, con los siguientes objetivos de la ordenación:

- a) Consolidar el carácter aislado de la edificación existente en la parcela G, con una separación mínima a linderos medianeros de 4 metros, para lo cual se redefinirán ambas parcelas, la G y la CO.
- b) Se recogerá la alienación establecida en planos de ordenación en la antigua

Autovía Sevilla-Cádiz.

- c) En función de la ordenación establecida, se delimitarán las nuevas parcelas edificables que cumplirán las siguientes condiciones:
- En el caso de las edificaciones existentes, tendrán la capacidad suficiente para albergarlas, conforme a lo establecido en estas Ordenanzas.
  - El resto del suelo, según las posibilidades de ordenación que establezca este estudio de detalle. Podrá ser dividido en parcelas con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> (quinientos
  - metros cuadrados) y una fachada mínima de 15 m (quince metros).

**ARTÍCULO 50: USOS.**

El uso global de esta zona es terciario. Respecto a la compatibilidad de otros usos, se aplicarán las normas urbanísticas del plan general vigente de Dos Hermanas.

**ARTÍCULO 51: EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS.**

La edificabilidad máxima será de 2.456 m<sup>2</sup>t (dos mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados construidos).

**ARTÍCULO 52: ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.**

El número máximo de plantas será tres. La altura máxima de la edificación será de 11 m (once metros), medida entre la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada, y la cara inferior del forjado de cubierta.

**ARTÍCULO 53: EDIFICACIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.**

Por encima de la altura máxima de la edificación, se permite una planta ático, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Su superficie no exceda del 20% (veinte por ciento) de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.
- b) Esté retranqueada de la línea de fachada de la edificación un mínimo de 3 m (tres metros), y por debajo de un plano de 45° colocado en la cara superior del forjado de cubierta.
- c) El uso al que se destine sea cuarto de maquinas de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc., así como dependencias de usos generales y comunes del edificio.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación o de instalaciones.

**ARTÍCULO 54: SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.**

En el caso de edificación aislada, se aplicará lo establecido en el artículo 42 de estas ordenanzas para la zona Industrial I.1.1 / S-7.

En el caso de edificación alineada a vial, se aplicará lo establecido en el artículo 47 de estas ordenanzas para la zona Industrial I.1.2 / S-7.

**ARTÍCULO 55: SALIENTES Y VUELOS.**

En el interior de parcela, los salientes o los cuerpos volados serán libres, sin más limitaciones que el cómputo de su edificabilidad conforme a las condiciones establecidas al respecto por el plan general vigente.

Fuera de la alineación de la edificación específica establecida para la Autovía Sevilla-Cádiz, no se permitirán ni salientes, ni vuelos.

Sobre la vía pública el vuelo máximo será de 0,70 m.

Sección 6: SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

PARQUE DEPORTIVO se elimina este apartado

**ARTÍCULOS 60, 61, 62, 63 y 64**

COMERCIAL se elimina este apartado

**ARTÍCULOS 65, 66, 67, 68, 69 y 70**

SOCIAL se elimina este apartado

**ARTÍCULOS 71 y 72**

**ARTÍCULO 60: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN.**

Serán de aplicación las normas urbanísticas relativas a dotaciones del plan general vigente de Dos Hermanas.

Sección 7: ORDENANZAS SUBSIDIARIAS

**ARTÍCULO 61: ORDENANZAS SUBSIDIARIAS.**

En caso de contradicción o de ausencia normativa, las presentes ordenanzas quedan sometidas a la regulación establecida en el plan general vigente de Dos Hermanas.

**9. “LA LAGUNILLA”**

**Plan Especial de Reforma Interior (6/11/85)**

**Modificación Puntual N°1 del PERI (24/3/1998)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del PERI dejando fuera del mismo la Manzana A.
- **CALIFICACIÓN:** Se modifica la calificación de esta Manzana A, pasando de industrial a *residencial* y regulándose por las ordenanzas de Manzana Cerrada Casco Antiguo (MCC) de este Plan General.
- **ORDENANZAS:**
  - La edificación con fachada a C/Lope de Vega deberá obligatoriamente alineada a vial, prohibiéndose expresamente los jardines delanteros y los retranqueos de fachada, en consonancia con lo establecido al respecto para la zona de Manzana Cerrada Casco Antiguo. En el resto de la edificación permanecen vigentes las ordenanzas del PERI.

**10. “LA MOTILLA”**

**Refundido del Plan Parcial (12/5/1977).**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al Refundido del P.P. La Motilla :

- **ÁMBITO:** Modificación del ámbito del Plan Parcial dejando fuera del mismo las viviendas en hilera, que se registrarán por las ordenanzas de edificación en hilera (EH) del Plan General.
- **CALIFICACIÓN:**
  - Se modifica la calificación de la zona hotelera excepto la parcela ocupada físicamente por el hotel existente pasando el resto a ser residencial con tipología de Edificación Extensiva Media.
  - Los jardines de las comunidades, C1, C2, C5, C6, C8 y C11, que cuentan con acceso rodado desde vía pública, se califican de residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada, aplicándoseles las ordenanzas correspondientes del Plan Parcial.
  - Cambio de calificación de una zona del sistema general de espacios libres colindante con el Colegio Público “Las Lomas”, que pasa a ser equipamiento escolar, para ampliación del mismo.
- **ORDENANZAS:** Se modifica el Artículo 53º de las ordenanzas del Plan Parcial que queda redactado de la manera siguiente:
  - “Artículo 53º.- Ciudad Jardín.**
  - PARCELAS.**
    - *La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 400 m2.*
    - *Se permitirán la segregación de parcelas, siempre que cada una de las resultantes cumpla las condiciones de parcela mínima.*
    - *No se limita la agregación de parcelas.*
  - APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**
    - *El aprovechamiento de cada una de las parcelas de las manzanas será como máximo 0.4 m2t/m2s, sobre la superficie neta de parcela.*
    - *Los garajes computarán a efectos de la edificabilidad máxima definida en este artículo.*
  - OCUPACIÓN MÁXIMA..**
    - *El treinta por ciento (30%) de la superficie total de la parcela.*
  - ALTURA MÁXIMA.**
    - *La altura máxima permitida es de dos plantas y seis cincuenta (6.5) metros, medidos en la rasante del acerado de la calle de acceso.*

**SEPARACIÓN A LINDEROS:**

- La separación de la edificación a los linderos no será inferior a 4 metros.
- Se autorizan viviendas pareadas. Además se autorizan garajes pareados en medianera, siempre que los propietarios de las parcelas colindantes los construyan de acuerdo y simultáneamente o se den las siguientes condiciones:
  - La altura total del garaje no supere los tres (3) metros a coronación.
  - Se separen de fachada lo establecido para la edificación.
  - La medianera vista tenga el tratamiento de fachada.
  - La longitud total máxima adosada a lindero no puede ser superior a seis (6) metros y la superficie total será como máximo veinticuatro (24) metros cuadrados.

**VUELOS:**

- No se establece más limitación en los vuelos sino que estos no afecten a los espacios previstos en la separación a linderos.”
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

**11. “LOS MONTECILLOS”**

**Plan Parcial Remodelado (31/3/1973)**

**Estudio de Detalle (27/4/89)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Los Montecillos y al Estudio de Detalle “Los Montecillos”.

- CALIFICACIÓN:
  - Se modifica el uso del equipamiento deportivo previsto en la Manzana M-6, parte del cual se califica de sanitario para ampliar el equipamiento colindante.
  - Se modifica el uso de la manzana del Sector II, parcelas 17 y 18, que pasa de equipamiento asistencial a residencial, en concreto a *Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM)*.
  - Se modifica el uso de la manzana E, que pasa de residencial a *equipamiento deportivo*.
- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:
  - Se trasvasa la edificabilidad correspondiente a la manzana E, a las parcelas 17 y 18 del Sector II y a la manzana A1 y A2. El reparto de edificabilidad y número de viviendas entre las parcelas citadas se recoge en el siguiente cuadro.
  - No varían los parámetros de edificabilidad y número de viviendas del Estudio de Detalle.

	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº Viviendas	m2t Comercial	Nº de Plantas	Uso
A1	10.070	92	1.000	4-5	Residencial-Comercial
A2	9.860	100		4	Residencial
Parcelas 17 y 18 Sector II	13.230	124	1.000	4-5	Residencial-Comercial
TOTAL	33.160	316	2.000		

- ORDENANZAS: En las manzanas residenciales A1 y A2, y en la del Sector II, parcelas 17 y 18, que se recalifica en este plan general, serán de aplicación las ordenanzas del plan general de la subzona Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM), excepto en el aprovechamiento urbanístico que será el establecido en este artículo.
- URBANIZACIÓN: La ejecución de las dos manzanas previstas entre la Avda. Torre de D<sup>a</sup> María y el colegio público, necesariamente conlleva la urbanizarán previa o simultanea, en este caso avalando el 100% de sus costes, de las dos calles peatonales que las delimitan.



## 12. “NTRA. SRA. DE LA MERCED”

### Plan Parcial (28/8/68)

### Reformado del Plan Parcial (15/12/83)

### Reformado del Proyecto de Parcelación (31/8/83)

(Urbanización La Hacienda)

- CALIFICACIÓN:
  - Cambio de uso de la parcela destinada a Club Social, a *residencial* con la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
  - Cambio de uso de las parcelas 35 y 38 destinadas a Uso Comunitario y Guardería, respectivamente, a uso *residencial*.
- ORDENANZAS:
  - Se modifica el artículo 18 que queda redactado de la siguiente forma:  
**“Artículo 18”:** *Espacios libres y deportivos comunitarios y parcela de la antigua hacienda.*
    1. *Espacios libres y deportivos comunitarios: Se permitirán exclusivamente las edificaciones y construcciones propiamente deportivas y las que sean complementarias con el uso de espacio libre recreativo.*
    2. *Parcela de la antigua hacienda:*
      - **EDIFICABILIDAD:** *Será como máximo 0,50 m2 construidos/m2 de parcela neta.*
      - **USOS COMPATIBLES:** *Serán compatibles los usos pormenorizados del Grupo III “Establecimientos Sin Espectáculos”, perteneciente al uso global Terciario, así como cualquier actividad o uso anexos al espacio libre y deportivo colindante”.*
  - Se anulan los artículos 19 y 19 bis y el Epígrafe 5.2.3.
- Permanecen vigente el resto de sus determinaciones.

## 13. “LAS PORTADAS”

### Proyecto de Reforma y Ampliación (6/10/1975)

(Urbanización Las Portadas)

- ORDENANZAS: Se modifican los siguientes artículos:  
ORDENANZAS PARA CIUDAD JARDÍN:  
Condiciones de uso:  
**Artículo 1º.-** *Se autoriza solamente el uso de viviendas unifamiliares, permitiéndose exclusivamente en plantas bajas y su sótano asociado de las mismas los siguientes usos pormenorizados no residenciales: Talleres domésticos y artísticos, Garaje de la Viviendas y pequeño y mediano comercio según definiciones del las Normas Generales de Uso. En ningún caso esto supondrá la edificación de los espacios libres de la parcela.*  
Condiciones de volumen:  
**Artículo 10º.-** *Se autoriza la edificación en planta baja, planta principal, sótano y semisótano. No se autorizan torreones ni áticos por encima de la altura indicada anteriormente y solamente se permiten los cuerpos de edificación incorporados a la cubierta (solanas, estudio, etc.)*

## 14. S-8 “LAS PORTADAS”

### Plan Parcial y Anexo (10/4/96)

- CALIFICACIÓN. Se modifica la calificación de algunas manzanas dotacionales, dado que se prevé una gran franja de Equipamientos en el sector de suelo urbanizable colindante SNP-8 “Las Portadas”:
  - Manzana “L” (Parcela L-P1 en Proyecto de Compensación), calificada como equipamiento comunitario pasa a *residencial* en su totalidad con tipología de Edificación en Hilera (EH) del Plan General.
  - Manzana “M” calificada de equipamiento docente-sanitario, se divide en dos zonas dibujadas en los planos de ordenación, una de ellas queda calificada equipamiento comunitario genérico y otra zona pasa a ser residencial con tipología de Edificación en

- Hilera (EH) del Plan General.
- Zona Verde (Parcela J-P1 en Proyecto de Compensación), pasa a ser residencial con tipología Manzana Cerrada Ensanche del Plan General, uniéndose obligatoriamente a la manzana residencial colindante “J”.
- **ORDENANZAS:**
  - Se modifican las ordenanzas de aplicación de las manzanas colindantes con zona de Manzana Cerrada Ensanche para consolidar una estructura urbana coherente (Manzanas F y J).
- **VIARIO:**
  - Se rectifican las alineaciones de las manzanas D y E para prolongar la calle prevista en el Sector SNP-9 "Huerta del Carmen".
  - Se establece el viario prolongación del previsto en el Sector SNP-8 “Las Portadas” en la nueva manzana residencial situada en la esquina de la C/ Virgen de la Encarnación y de la Avda. del Triunfo.
- **GESTIÓN:** Se dibuja la unidad de ejecución necesaria para la ejecución de esta nueva manzana residencial.
- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

## 15. “LOS POTROS”

### **Reformado del Plan Parcial (17/4/78)**

(Urbanizaciones Las Infantas y Los Potros)

- **CALIFICACIÓN:** Se modifica la calificación de la Plaza de la Cruz que pasa de espacio libre a *residencial*. Se regulará por las ordenanzas del Plan Parcial para la Zona Extensiva.

## 14.bis “RESIDENCIAL LAS CRUCES”

### **Plan Especial de Reforma Interior (25/07/90)**

**Expte. Modif. N °1 PERI (29/07/92)**

- **ÁMBITO:** Se modifica el ámbito del PERI, excluyendo del mismo a la manzana destinada a equipamiento docente ubicada entre las calles Las Cruces y Garcilaso de la Vega.

## 16. S-2 “PARQUE”

### **Refundido del Plan Parcial (27/4/1994)**

**2ª Modificación Puntual del Plan Parcial (10/4/1996)**

**3ª Modificación Puntual del Plan Parcial (22/7/1999)**

**Estudio de Detalle Manzana R-1 (RC-1 y RA-1)**

- **CALIFICACIÓN:**  
Se modifica la calificación de las parcelas siguientes:
  - Parcela DP-1 cuyo uso es Deportivo pasa ser Espacios Libres de uso y dominio público.
  - Sistema General Docente SG-3, cambia su uso a Residencial, con tipología de edificación en Hilera (EH) del Plan General.
  - Manzana S-2, V2, calificada por el Plan Parcial de Equipamiento Social y Verde Peatonal respectivamente, pasa a ser Equipamiento Genérico.
  - Manzana AC-2 cuyo uso es comercial, pasa a ser Residencial con las mismas tipologías que la manzana colindante, es decir, Residencial Cerrada con cuatro plantas y Residencial Adosada en las traseras.
  - Manzana D-1, calificada por el Plan Parcial de Equipamiento Docente, pasa a ser Equipamiento Genérico.
  - Manzana RP-4, calificada por el Plan Parcial como Residencial Pareada, pasa a ser Edificación en Hilera (EH).
- **APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:**
  - Se aumenta la edificabilidad de la parcela RA-1, parcela que había quedado desprovista de edificabilidad y viviendas al hacerse el trasvase de las mismas a la parcela RC-1

mediante el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 20 de enero de 1999. Su aprovechamiento urbanístico es:

- La edificabilidad de la manzana será la establecida en el Artículo 29 del Plan Parcial (1.5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)
- N° máximo de viviendas 20.
- Se aumenta la edificabilidad de las viviendas unifamiliares adosadas y pareadas para equipararlas a las edificabilidades establecidas por el PGOU para zonas similares, como consecuencia de ello se aumenta la ocupación máxima.
- ORDENANZAS: Se modifican los artículos 29, 30 y 44, y se completa el artículo 66, quedan redactados de la siguiente forma:

**SECCIÓN N° 1 ZONA RESIDENCIAL ADOSADA.**

**Artículo 29.- “Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.”**  
*El aprovechamiento urbanístico admisible será de 1,5 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s) computados sobre parcelas netas, es decir una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima tendrá una superficie de 120 m<sup>2</sup>. Para la edificación parcial de la manzana, en alineación a vial obligada, la unidad mínima edificatoria será de 10 viviendas.*

MANZANAS RA-11 Y RA-13: *Para estas manzanas colindantes con la barriada “Las Ganchozas”, será de aplicación la ordenanza de la subzona Manzana Cerrada Ensanche (MCE) de este Plan General excepto en las siguientes determinaciones:*

- Las parcelas mínimas edificables serán las establecidas en el proyecto de parcelación correspondiente.
- El número máximo de viviendas es de 26 en la RA-11 y de 32 en la RA-13.

**Artículo 30.-“Frente mínimo, fondo edificable y ocupación máxima de parcela.”** *El frente mínimo de parcela será de 5,5 m. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se fija el fondo edificable, la única condición que se impone, es la no edificación en las lindes contiguas a patios de viviendas colindantes en una longitud de 3 m. del lindero de fondo de la parcela. No obstante, la ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 75% de la superficie de la misma, teniendo el 25% restante la consideración de espacio libre, pudiendo dedicarse parte o todo a espacio común. En las edificaciones en esquina deberá resolverse la ubicación de dichos espacios libres, con tratamiento de cerramientos como fachada o elementos complementarios a la vivienda que eviten vistas,*

**SECCIÓN N°3 ZONA RESIDENCIAL PAREADA.**

**Artículo 44.- “Aprovechamiento urbanístico, parcela mínima y unidad edificatoria.”**  
*El aprovechamiento urbanístico máximo admisible será de 0.80 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo (m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s) computados sobre parcelas netas, es decir una vez deducidos los suelos con destino a dominio público. La parcela mínima para cada vivienda tendrá una superficie de 200 m<sup>2</sup>. La unidad mínima edificatoria será de 2 viviendas.*

**ZONA COMERCIAL.**

**“Artículo 62.- Alineaciones”:** *la edificación se situará alternativamente por frente de vías completo en una de las alineaciones que para la zona se definen en el plano de ordenación P.3 “Alineaciones”. Independiente de lo anterior mediante la aprobación de un proyecto de edificación de la manzana completa o en su defecto el correspondiente Estudio de Detalle, podría establecerse una edificación singular aislada siempre que como mínimo en las rotondas se sitúe en línea de fachada con una altura mínima de tres (3) plantas y una profundidad mínima de cuatro (4) metros.*

- Permanecen vigentes el resto de sus determinaciones.

## **17. “SANTO PATRIARCA”**

### **Reformado del Plan Parcial (20/9/1978)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Santo Patriarca:

- ÁMBITO: Modificación del ámbito del Plan Parcial, quedando fuera del mismo la manzana

destinada a Equipamiento Deportivo y Docente, ya consolidada y la Parcela 9 que se registrará por la ordenación del Plan General, con tipología de Manzana Cerrada Ensanche (MCE).

- CALIFICACIÓN: Cambio de calificación de la Parcela 3 que pasa de Uso Residencial a Equipamiento Asistencial.
- Permanecen vigente el resto de sus determinaciones.

#### 18. “LA SERREZUELA”

##### Plan Parcial

- ÁMBITO: Se amplía su ámbito para incluir la parcela colindante clasificada como suelo urbano que carecía de asignación de zona de ordenanzas.
- CALIFICACIÓN: Se califica como residencial la antigua parcela no edificada destinada en el plan parcial a “uso cultural, docente y centros asistenciales”.

#### 19. S-12 “VISTAZUL”

##### Plan Parcial (27/7/94)

- CALIFICACIÓN:
  - Se modifica el uso de la parcela E1, prevista en el Plan Parcial como Escolar, que pasa a ser calificada de residencial, con tipología Plurifamiliar en Manzana definida en el Plan Parcial y cuatro plantas de altura.
  - Se modifica el uso de la parcela V-12, prevista en el Plan Parcial como zona verde, que pasa a ser calificada de residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera, subtipo UH1, del Plan Parcial.

### NÚCLEO DE QUINTOS

#### 20. AP-1

##### Refundido de Plan especial de Reforma Interior (27/4/1989)

##### Proyecto de Parcelación y Reformado (27/4/1994)

- ÁMBITO: Se modifica el ámbito de la AP-1 ciñéndolo al área desarrollada, la ordenación del resto de los terrenos del AP-1 y AV-1 se recoge en la AP-98 “Quintos”. Esta actuación no supone aumento de la edificabilidad, usos y cesiones asignadas a la actuación de planeamiento AP-1 por el PGOU/87.
- ORDENACIÓN: Modificación de la ordenación de la Manzana 2 del AP-1, como consecuencia de la eliminación de la actuación viaria AV-1 prevista por el PGOU/87.

#### 21. SQ-1 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

##### Plan Parcial (28/4/93)

- ORDENANZAS: Se modifica el Art. 27 de las ordenanzas de este sector aplicándole la compatibilidad de uso establecida en estas normas urbanísticas para el uso global industrial.  
**“Artículo 27: Zona Industrial.**  
*3. Condiciones de uso: Serán de aplicación las compatibilidades y limitaciones establecidas para el uso global industrial en las normas urbanísticas del PGOU.”*

#### 22. SQ-2 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”

##### Plan Parcial (25/1/1989)

##### Anexo al Plan Parcial (25/4/1990)

- CALIFICACIÓN:
  - Modificación del uso previsto por el Plan Parcial en la Manzana 6.9, pasando de zona verde a equipamiento asistencial.
  - Modificación de los usos pormenorizados de equipamientos comunitarios, a fin de agruparlos y adaptarlos a la demanda actual:
    - Manzana 5.2, que contenía las submanzanas 5.2a, 5.2b, 5.2c, y 5.2d, destinadas respectivamente a *equipamientos de dominio público cultural, religioso y sanitario*, y a *espacios libres de dominio público: áreas de juegos*, se destina a *equipamiento asistencial de dominio privado*.

- Manzana 5.5, que contenía las submanzanas 5.5a, 5.5b, 5.5c y 5.5d, cuyos usos eran respectivamente *asistencial, zona verde y deportivo*, se cambia a *equipamiento deportivo* en su totalidad.
- Manzana 5.7, que contenía las submanzanas 5.7a, 5.7b y 5.7c, cuyos usos eran respectivamente *administrativo, deportivo y zona verde*, se cambia a *administrativo, espacios libres y asistencial*.

### **23. SQ-3 “HACIENDA GRANDE DE QUINTOS”**

#### **Plan Parcial (6/10/1995)**

#### **Reformado del Plan Parcial (17/1/1997).**

- CALIFICACIÓN: modificación de los usos pormenorizados de equipamientos comunitarios, a fin de agruparlos y adaptarlos a la demanda actual:
  - La Parcela M 19 calificada por el Plan Parcial como equipamiento deportivo, pasa a ser equipamiento docente de sistema general
  - Manzana M-22 calificada por el Plan Parcial como equipamiento escolar, pasa a ser equipamiento deportivo.
  - La parcela M 24 calificada por el Plan Parcial como equipamientos escolar y deportivo, pasa a ser equipamiento genérico de sistema general.

### **24. SQ-6 “CASILLA DE LA DEHESA”**

#### **Plan Parcial (6/10/1995)**

#### **Anexo al Plan Parcial (9/10/1996)**

- VIARIO: Se modifica el viario colindante a la zona de equipamiento, mediante la Actuación Viaria AV-53 “Ampliación Vial de los Cerros” con objeto de conectar el sistema general viario del Sector SEN-1 del suelo urbanizable con la Avda. Condes de Ybarra del núcleo de Quintos.

### **25. SQ-10 “FUENTEQUINTILLO”**

#### **Plan Parcial (1/12/1995)**

- CALIFICACIÓN: La manzana de equipamiento, dividida en Área Social, Área Libre y Deportivo se unifica y califica como equipamiento general.

### ***NÚCLEO DE FUENTE DEL REY***

### **26. “LOS ÁLAMOS” (Ctra. Isla Menor, Km. 2)**

#### **Plan Especial de Reforma Interior (29/1/1992)**

- ÁMBITO: Se amplía su ámbito para incluir su propia zona de cesión, que no estaba dentro del PERI aprobado.

### **27. “EL PARRAL”**

#### **Proyecto de Parcelación y de Ordenación Volumétrica (15/10/70)**

- ORDENANZAS: Se modifica el artículo siguiente artículo, sobre el terreno que resulte libre en el frente de parcela, que queda redactado de la siguiente forma:  
*“Artículo B) CONDICIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y VOLUMEN, EXPOSITIVO 3º.- Todas las parcelas cederán al uso público, los seis (6) metros de retranqueo obligatorio en el frente de las mismas, prohibiéndose la construcción de cerramientos en dicha linde de parcela.”*

### ***POLÍGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE LA ISLA***

### **28. POLÍGONO INDUSTRIAL “CTRA. DE LA ISLA”**

#### **Plan Parcial (11/7/74)**

La ordenación será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General, incluye las siguientes modificaciones con respecto al P.P. Ctra. de la Isla, permaneciendo vigentes el resto de sus determinaciones.

- ORDENACIÓN: Se reflejan en planos de ordenación en aplicación de la Ley 22/1988 de Costas el “Límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre”, el “Límite de la Zona de Servidumbre de Protección” y el límite de la “Zona de Influencia del Litoral” que se establece en 500 m desde el límite del dominio público marítimo – terrestre, estas dos últimas zonas incluidas en el ámbito del plan parcial.
- CALIFICACIÓN:
  - Cambio de calificación de parcelas dotacionales a uso industrial.
  - Parte de las parcelas de uso terciario se destinan a aparcamiento público.
- ORDENANZAS:
  - Se modifica y completa el Capítulo I “Condiciones de las Parcelas Industriales”, apartado 2 “Reparcelación y Parcela Mínima” (Art. 3º y se añade Art. 4º-Bis). Se modifica el apartado 4 “Edificación” (Art. 7º). Y se añade un nuevo apartado 6 relativo a las “Parcelas de Uso Terciario” (Art. 22º-Bis).
  - Capítulo II “Condiciones de Los Espacios Comunes”, se anulan el apartado 3 “Centros Comunales” y el artículo 25º.
  - Se modifica el Capítulo V “Condiciones Generales” (Art. 47º).

#### CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES.

##### 2.- REPARCELACIÓN Y PARCELA MÍNIMA.

**“Artículo 3º”**.- *No obstante el artículo anterior, el Ayuntamiento de Dos Hermanas, podrá subdividir parcelas, siempre que las resultantes tengan fachada a una vía de circulación rodada, y dicha fachada tenga de longitud más de la mitad de su profundidad y como mínimo cuarenta (40) metros.*

**“Artículo 4º.bis”**.- *Únicamente se permitirá una actividad por parcela, excepto en el caso de las parcelas nido que solamente habrán de cumplir los Artículos 1.4.10 y 2.2.5 de estas Normas Urbanísticas, siempre que cada actividad tenga fachada a vía pública rodada.*

##### 4.- EDIFICACIÓN.

**“Artículo 7º”**.- *Todas las edificaciones quedarán retranqueadas un mínimo de 6 metros de los linderos laterales y posteriores de la parcela, así como en las fachadas a calles interiores del polígono. La alineación de la edificación a la carretera de la Isla será la marcada en planos de ordenación.*

*Las industrias pertenecientes al grupo C, industrias “nido”, no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.*

##### 6.- PARCELAS DE USO TERCIARIO.

**Artículo 22º.Bis**.- *Las condiciones urbanísticas de las parcelas calificadas de Terciario en los planos de ordenación del Plan General son las siguientes:*

- Usos: *Se prohíbe expresamente el uso industrial en estas zonas.*
- Parcela mínima edificatoria: 1.000 m<sup>2</sup>.

*La ocupación de la parcela podrá ser del 100% de la superficie delimitada por las líneas de edificación definidas en los planos de ordenación. La edificación habrá de situarse obligatoriamente en dichas líneas de edificación. En caso de que se actúe por manzana completa no es necesario respetar la alineación al espacio libre fijada.*

- *El espacio libre resultante se cederá para uso público de aparcamiento.*
- *La Edificabilidad será de 1.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.*
- *Altura máxima tres (3) plantas.*

*En los aspectos no regulados específicamente en este Plan Parcial serán de aplicación las ordenanzas desarrolladas en estas Normas para zonas similares y las Normas Generales de los Usos.*

#### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS COMUNES.

##### 3.- CENTROS COMUNALES.

**Art. 25º**.-

Quedan anulados este artículo y el apartado que lo contiene.

#### CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES.

**Artículo 47°.-** Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, serán de aplicación las normas y prescripciones sectoriales vigentes, actualmente:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (En función de la disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, han quedado derogadas las autorizaciones de vertidos al dominio público marítimo terrestre, desde tierra al mar, reguladas en esta Ley)
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Deroga los artículos 13, 14, 23 y 25 del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección).

#### **ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL**

Zona delimitada por el límite oeste del plan parcial, que coincide con el límite del dominio público marítimo – terrestre del río Guadaíra, y una paralela a este a 500 m, incluye la zona ver de protección del río, el viario perimetral previsto y parcelas edificables.

*En esta zona, las condiciones urbanísticas de las parcelas edificables serán las establecidas para la totalidad del polígono industrial.*

#### **(1ª Rect.) Artículo 4.7.8.- Planeamiento incorporado con las condiciones establecidas por el PGOU/1987.**

El Plan General incorpora con modificaciones el siguiente planeamiento, incluido en el suelo clasificado urbano, con las condiciones determinadas por el PGO U/87:

#### **NÚCLEO PRINCIPAL**

##### **1. POLÍGONO INDUSTRIAL “CTRA. DE ALCALÁ”**

###### **Refundido del Plan especial de Reforma Interior (28/1/87)**

- ORDENACIÓN: Será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General.
- Se mantienen el resto de las determinaciones del plan especial.

##### **2. “HUERTA SAN RAFAEL”**

###### **Reformado del Plan Parcial (10/2/1983)**

- ORDENACIÓN: Será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General.
- ORDENANZAS: Para adecuarlo a las nuevas condiciones de estructura urbana el Plan General se mantiene la modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial realizada por el PGOU/1987:

###### ZONA INTENSIVA

**“Art.28.** a) La unidad mínima edificatoria será la manzana completa o parte de ella previo Estudio de Detalle de acuerdo con el art. 9 de las ordenanzas de este Plan Parcial.

b) La tipología edificatoria será Vivienda Plurifamiliar en Manzana según se define en las Normas Urbanísticas del Plan General. Podrá no obstante, adoptarse la tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera: se estará, en este caso a lo dispuesto en las ordenanzas del Plan Parcial para la Zona Extensiva (artículos 24 a 27) y a las del Plan General para Edificación Unifamiliares en Hilera.

**Art.29.** La edificabilidad máxima permitida en esta manzana será de 3,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Art.31.** La edificación se retranqueará de los linderos con las calles Vicente Aleixandre y Mateo Alemán 9,5 metros, como mínimo. En los linderos de separación con la

*Ronda y con la Avda. Cristóbal Colón, la edificación se podrá situar en la alineación marcada en planos de ordenación.*

**Art.32.***La planta baja con fachada a la Ronda y a la Avda. Cristóbal Colón se podrá destinar a viviendas, locales comerciales, garajes e instalaciones complementarias al uso residencial. La planta baja con fachada a las calles Vicente Aleixandre y Mateo Alemán se destinará a viviendas, garajes e instalaciones complementarias del uso residencial, excepcionalmente se podrán instalar actividades comerciales y de servicios siempre que no estén incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.”*

#### **ZONA SEMINTENSIVA**

Quedan anulados los artículos 33, 34, 35 y 36 de las Ordenanzas del Plan Parcial al desaparecer esta zona residencial, por cambio de uso de la parcela a la que estaba adscrita esta tipología.

Se redactan los siguientes nuevos artículos, referentes a la manzana calificada en el Plan Parcial como “Comercial y Social”:

**“Art. 33** *Estos artículos serán de aplicación en la manzana situada entre las calles “G” y “H” y las Zonas Verdes. Las alineaciones oficiales exteriores son las reflejadas en Planos de Ordenación.*

**Art. 34** *El número máximo de plantas será de tres. Las alturas máximas serán las permitidas en la subzona de Viviendas Unifamiliares en Hilera, según se recoge en estas Normas en el art. 11.107.*

**Art. 35** *El uso será comercial y de Servicios en planta baja y Residencial en plantas primera y segunda.*

**Art. 36** *La ocupación máxima de suelo será del 100% en planta baja, y del 75% en plantas primera y segunda, siempre que se cumplan las ordenanzas relativas a Condiciones de Salubridad de la Zona de Viviendas Plurifamiliares.*

**Art. 37** *La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.*

**Art. 38** *No se determina tipología edificatoria concreta, pudiendo adoptarse cualquiera, definida o no en este Plan General.”*

- Se mantienen el resto de las determinaciones del plan especial.

### **3. “SAN HILARIO”**

#### **Modificado del Plan Especial de Reforma Interior (6/5/1983)**

- ORDENACIÓN: Será la reflejada en los planos de ordenación del Plan General.
- Se mantienen el resto de las determinaciones del plan especial.

#### **FUENTE DEL REY**

### **4. S-10 “FUENTE DEL REY”**

#### **Plan Parcial (31/01/90)**

#### **Reformado del Plan Parcial (27/04/94)**

- CALIFICACIÓN: Se recoge la calificación de *Edificación en Hilera (EH)* de la manzana colindante con las dotaciones públicas, establecida en el 13.2º Expediente de Modificaciones Puntuales del PGOU de 1987.
- Se mantienen el resto de las determinaciones del plan parcial.

#### **(1ª Rect.) Artículo 4.7.9.- Planeamiento anulado.**

#### **(2ª Rect.)**

#### **(2ª Mod.)**

A tenor de las determinaciones fundamentales del presente Plan General y del propio desarrollo de la ciudad que ha dejado obsoletos algunos planes, cuyos suelos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General. Para que conste a los efectos del Art. 19.2 y 19.3 del R.P. y de la propia claridad de la situación urbanística actual, quedan expresamente ANULADOS los siguientes planes:



**NÚCLEO PRINCIPAL**

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>CARLOS I, SORIA Y TONELEROS</b>	PERI	27/06/84	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>CRUCES DEL CALVARIO (Las)</b>	PERI	14/05/86	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>DOCTOR FLEMING (Avda) S.E. Tinoco y Estepa</b>	PERI	27/06/84	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>HUERTA DE SANTA TERESA</b>	Plan Parcial	22/07/77	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>MOTILLA (La) Sectores 1,2,3,4,5,6 y 9 Zona Residencial Extensiva Media</b>	. Estudio de Detalle	25/04/84	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>MOLINOS (los)</b>	Estudio de Detalle	29/07/81	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>NTRA. SRA. DE LOS DOLORES AMP-1</b>	Estudio de Detalle	27/04/89	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>NTRA. SRA. DE LOS DOLORES</b>	. Reformado del Py de Ord. Volúm. o P.P. . Modific. Delimit. del Polígono . Modificado del P.P.: Redistrib. de Volúmenes y Modific. Delimit. del Polígono.	6/10/75  30/12/81  <u>Denegada en fecha.</u> 7/05/83	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>REDONDILLA (La) Y CAPELLANÍA (La)</b>	. Refundido PERI . Rectificación Error PERI . Refundido Py. Parcelación	10/04/96 08/12/99 14/10/97	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>PARQUE S-2 Manzana RP-4</b>	Estudio de Detalle	10/12/99	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>VERACRUZ Isaac Peral, Capitán Cortés y San José (Calles)</b>	Estudio de Detalle	29/07/81	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>VISTAZUL Parcelas S-19 y S-23</b>	. Estudio de Detalle	27/08/86	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.
<b>VISTAZUL Parcelas S-31 y S-27/B</b>	. Modificado de Estudio de Detalle	30/01/85	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General.

## NÚCLEO DE QUINTOS

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.	DETERMINACIONES
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTO</b>	. Plan Parcial . Nuevo Proyecto de Parcelación y Ordenación Volumétrica del Sector I	30/12/69  19/09/74	Estos terrenos, totalmente consolidados, se regulan directamente a través de la ordenación del Suelo Urbano del Plan General. Siéndoles de aplicación las ordenanzas de Viviendas Plurifamiliares en Bloque. Quedan anuladas las Ordenanzas de "Edificaciones Extensivas Media (CAP IX del Título I) (complementarias de las P.G.) y Las determinaciones referentes a las parcelas: 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11 y 19.
<b>HACIENDA GRANDE QUINTOS Manzana 2, Sector 6</b>	Estudio de Detalle	14/05/86	Las determinaciones de Estudio de Detalle, totalmente consolidado, quedan recogidas en la ordenación del Plan General.
<b>HACIENDA GRANDE DE QUINTOS SQ-3 M-26 y M-27</b>	Estudio de Detalle	24/03/98	Las determinaciones de Estudio de Detalle, totalmente consolidado, quedan recogidas en la ordenación del Plan General.

### Artículo 4.7.10.- Proyectos de parcelación.

Permanecen vigentes los siguientes proyectos de parcelación:

#### NÚCLEO PRINCIPAL

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.
<b>AO-13 ANTIGUA ARROCERA</b>	Parcelación	10/06/94
<b>CARLOS I, SORIA Y TONELEROS</b>	Reparcelación	29/06/93
<b>AO-2 CIUDAD BLANCA</b>	Proyecto de Alteración de Parcela	12/09/97
<b>CONSOLACIÓN C/ M. Sorozabal, C/ Gavia</b>	Proyecto de Parcelación	28/05/93
<b>CONSOLACIÓN C/ M. Fernández Mejias - M. Castillo</b>	Proyecto de Parcelación y anexo	06/10/95
<b>CONSOLACIÓN C/ M. Font de Anta</b>	Proyecto de Parcelación	07/03/97
<b>S-13 DOCTOR FLEMING M-1</b>	Parcelación	25/06/99
	Reparcelación Parcela Comercial M-1	21/01/00
<b>AP-28 FABRICA DE YUTE</b>	Py. Parcelación Manzana A	9/10/98
<b>AO-7 FABRICA DE YUTE Ronda, Guadalquivir, Tajo y Tormes</b>	Py. Parcelación	30/08/91
<b>AMP-2 GARABATO (El)</b>	Py. Parcelación C/ Laguna de Maestre, esq. C/ Torneros	30/08/96
<b>HUERTAS (Las)</b>	Py. Parcelación, Reformado y Anexo C/ Ntra. Sra. del Carmen y Montserrat Caballé	24/10/97
<b>S-5 IBARBURU</b>	Py Parcelación Manzanas R-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.	28/07/93
<b>LIBERTAD (Avda. de la)</b>	Py. Parcelación Parcela 8-D	23/01/98
<b>AMP-1 NTRA. SRA. DE LOS DOLORES</b>	Py. Parcelación Manzanas B. y C.	29/05/92
<b>S-2 PARQUE</b>	División de parcelas Manzanas RA-11, RA-13 C/ Lorca , 1 al 51 y C/ Monfrague 51 al 93	13/02/98
<b>PORTADAS (las)</b>	Py. Segregación Avda. Primera, nº 28	18/10/91
<b>SERREZUELA (la)</b>	Py Parcelación P. 22 y 24	26/04/95
<b>AO-17 VIRGEN DE LOS REYES</b>	Py. Parcelación	26/04/95
<b>AMP-6.4 VISTAZUL</b>	Py. Parcelación Parcelas S-24 nº 1	28/01/94

## ***NÚCLEO DE QUINTOS***

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.
<b>AP-4</b>	Refundido Proyecto de Parcelación AP-4	21/02/92
	Modificado del refundido Proyecto de Parcelación AP-4 manzana “ M”	02/10/92
<b>AP-5</b>	Proyecto de. Parcelación AP-5	25/07/98
<b>AP-6</b>	Proyecto de Parcelación AP-6	25/07/98
<b>AP-7 FUENTEQUINTILLO</b>	Proyecto de Parcelación Parcela nº 22	14/11/97
<b>CASILLA DE LA DEHESA</b>	Reformado del Proyecto de Parcelación 1ª Fase del Plan Parcial.	02/02/84
<b>HACIENDA GRANDE QUINTOS</b>	Proyecto de Parcelación UA-1	27/07/94
<b>SQ-2 Hacienda Grande de Quintos</b>	Proyecto de Parcelación Sector SS-2 M.1	29/05/92
<b>SQ-3 Hacienda Grande de Quintos</b>	Py. Parcelación M-36, M-37 y M-38	01/03/96
	Reformado Proyecto de Parcelación M-36, M-37 y M-38	07/11/97
<b>SQ-5 Casilla de la Dehesa</b>	Reformado Proyecto Parcelación M-1	13/02/98
<b>SQ-8 Y SQ-9</b>	Py. Parcelación Manzanas M-1 y M-2	06/10/95
	Py. Parcelación Manzanas M-3 y M-4	26/04/95
	Modificación Proyecto Parcelación M-1	12/12/97
<b>SQ-10 Fuentequintillo</b>	Proyecto de. Parcelación , parcela “ AL”	06/02/98

## ***NÚCLEO DE FUENTE DEL REY***

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.
<b>AO-4 CTRA. ISLA MENOR, 31</b>	Py. Parcelación	26/05/82
<b>FUENTE DEL REY C/ Pelay Correa, Fernandina, Caballeros del Pilar y Ctra. de la Isla.</b>	P. Parcelación	27/07/94

## ***POLÍGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE LA ISLA***

SECTOR/ZONA	DENOMINACIÓN	FECHA A.D.
<b>CTRA. DE LA ISLA (Polígono Industrial)</b>	Proyecto de Parcelación	17/12/99
	P. Reparcelación Manzana colindante con Industrias. Nido y Parcelas 24, 35, 37, 38, 39 y 83	10/08/90

### **Artículo 4.7.11.- Relación entre las ordenanzas vigentes del planeamiento de desarrollo y estas normas urbanísticas.**

1. En áreas con planeamiento parcial o especial que se mantiene vigente, en cualquiera de las modalidades recogidas en los artículos anteriores (4.8.5, 4.8.6, 4.8.7 y 4.8.8), en caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial, y las normas de carácter general de este Plan, prevalecerán éstas.
2. En áreas con planeamiento parcial o especial que se mantiene vigente, en cualquiera de las modalidades recogidas en los artículos anteriores (4.8.5, 4.8.6, 4.8.7 y 4.8.8), que tienen por tipología básica algunas de las establecidas en las zonas siguientes: “Edificación en Hilera” (EH), “Ciudad Jardín” (CJ), “Viviendas Plurifamiliares” (PM y PB), “Industrial” (I) y Terciaria (T), en caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o

especial y las normas de carácter particular de cada una de las zonas citadas, prevalecerán las primeras, salvo mención expresa realizada en estas normas particulares de zona.

3. Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas, tanto en las de carácter general, como en las de carácter particular para la zona correspondiente.

**(Adapt.) Artículo 4.7.12.- Usos, densidades y edificabilidades globales de todas las zonas de suelo urbano consolidado con planeamiento vigente.**

- a) Uso global: Residencial, industrial o terciario, según se establezca en el planeamiento de desarrollo.
- b) Densidad y edificabilidad global: La establecida en cada uno de los planeamientos de desarrollo vigentes, en caso de no estar establecida la que se deduzca de las condiciones de ordenación del plan considerando los máximos parámetros establecidos posibles.

## **CAPÍTULO 8º. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

### **SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales.**

**(Adapt.) Artículo 4.8.1.- Definición y tipos de actuaciones.**

1. *Actuaciones de Reequipamiento (ARE).*  
Son actuaciones aisladas en suelo urbano para obtener alguna dotación no incluida en una unidad de ejecución o de sistema general.
2. *Actuaciones Viarias (AV).*  
Son actuaciones aisladas en suelo urbano que recogen la apertura de calles no incluidas en unidades de ejecución, con el objetivo principal de articular la trama viaria existente, eliminando las soluciones de continuidad de la estructura urbana.

**(Adapt.) Artículo 4.8.2.- Iniciativa de las actuaciones.**

La iniciativa de las actuaciones, descritas en el artículo anterior, será, en general, pública, salvo que exista indicación expresa en otro sentido contenida en las Fichas de Planeamiento y Gestión de estas normas.

**(Adapt.) Artículo 4.8.3.- Gestión.**

1. *Ámbitos.*  
Los ámbitos de actuación y de gestión del suelo urbano consolidado, son los recogidos en planos de ordenación. La numeración de las actuaciones previstas en el presente Plan General se realiza a partir de la numeración existente en el PGOU/1987 y sus modificaciones puntuales por lo que no es totalmente correlativa.
2. *Expropiación.*  
Las actuaciones de reequipamiento (ARE) y las actuaciones viarias (AV) son actuaciones aisladas en suelo urbano a obtener por expropiación.

3. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

Se considera un área de reparto por parcela, facilitándose así la gestión, y dando cumplimiento a la legislación urbanística vigente.

**(Adapt.) Artículo 4.8.4.- Ordenación y determinaciones de todas las actuaciones.**

La ordenación y determinaciones de cada una de las actuaciones de reequipamiento (ARE) y viarias (AV), son las recogidas en las fichas de planeamiento y gestión correspondientes.

## IV.2 / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### CAPÍTULO 9º. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### *(Adapt.)* **Artículo 4.9.1.- Definición y tipos de actuaciones.**

1. *Actuación de Planeamiento (AP).*

Actuación sobre áreas no consolidadas del suelo urbano que precisan para su desarrollo ser objeto de plan especial de reforma interior o estudio de detalle, salvo indicación expresa en otro sentido recogida en las Fichas de Planeamiento y Gestión, aún cuando su ordenación básica esté definida. El ámbito de la unidad de ejecución que la desarrolla coincide con el de la actuación, en caso contrario se refleja en planos. En cualquier caso, el plan especial de reforma interior puede establecer otras unidades de ejecución.

2. *Actuación de Ordenación (AO).*

Se establece sobre áreas no consolidadas del suelo urbano directamente ordenadas por el plan general, que sólo precisan para su desarrollo proyecto de urbanización y proyecto de obras de edificación. El ámbito de la unidad de ejecución que la desarrolla coincide con el de la actuación, en caso contrario se refleja en planos. En caso de modificación de la ordenación reflejada en planos de ordenación habrá de redactarse un plan especial de reforma interior, sin que ello suponga la modificación de los objetivos de la ordenación.

#### *(Adapt.)* **Artículo 4.9.2.- Iniciativa de las actuaciones.**

La iniciativa de las actuaciones, descritas en el artículo anterior, será, en general, privada, salvo que exista indicación expresa en otro sentido contenida en las Fichas de Planeamiento y Gestión de estas normas.

#### *(Adapt.)* **Artículo 4.9.3.- Gestión.**

1. *Ámbitos.*

Los ámbitos de actuación y de gestión del suelo urbano no consolidado, son los recogidos en planos de ordenación. La numeración de las actuaciones previstas en el presente plan general se realiza a partir de la numeración existente en el PGOU/1987 y sus modificaciones puntuales por lo que no es totalmente correlativa.

2. *Sistemas de actuación.*

En las actuaciones de planeamiento (AP) y las de ordenación (AO), las unidades de ejecución se desarrollarán mediante el sistema de compensación salvo indicación expresa en otro sentido que quedará recogida en las “Fichas de Planeamiento y Gestión” de las presentes normas.

3. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

Se considera un área de reparto por cada actuación de planeamiento y de ordenación, que puede comprender una o varias unidades de ejecución.

Se establecen los coeficientes de homogeneización (teniéndose en cuenta siempre su cantidad relativa), según el estudio de mercado realizado, necesarios para el desarrollo pormenorizado de cada área de reparto en suelo urbano, para el caso de introducción de otros usos distintos del global y/o del pormenorizado establecidos.

▪ *Usos globales:*

- Residencial : 1,00
- Industrial: 0,50

- Terciario: 0,75 – 1,00 (según situación y uso pormenorizado)
- *Usos pormenorizados:*
  - RESIDENCIAL
    - Manzana Cerrada Casco Antiguo (MCC):----- 1,25
    - Manzana Cerrada Ensanche (MCE):----- 1,00
    - Edificación en Hilera (EH):----- 0,90 – 1,10 (según situación)
    - Ciudad Jardín (CJ):----- 1,50 – 1,75 (según situación)
    - Plurifamiliar en Manzana (PM): ----- 0,85
    - Plurifamiliar en Bloque (PB): ----- 0,75
  - INDUSTRIAL
    - Industrial Entremedianeras:----- 0,60
    - Industrial Aislado: ----- 0,40
  - TERCIARIO
    - Terciario Entremedianeras: ----- 1,00
    - Terciario Aislado:----- 0,75
- *Corrector específico para viviendas protegidas (Cvp):*
  - Vivienda Protegida Tipo 1, VP1 (Cvp1) ----- 0,60
  - Vivienda Protegida Tipo 2, VP2 (Cvp2) ----- 0,30

4. *Actuaciones que incluyen tramos desafectados de vías pecuarias.*

En las actuaciones de planeamiento y de ordenación en las que se incluya un tramo de vía pecuaria desafectado susceptible de soportar aprovechamiento urbanístico, la Junta de Andalucía intervendrá en la gestión de la actuación como propietaria de la parte correspondiente de suelo.

**(Adapt.) Artículo 4.9.4.- Cesiones.**

Todos los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución efectuarán las cesiones determinadas en estas normas, con la aprobación del proyecto reparcelación correspondiente, y en cualquier caso previamente a la concesión de la licencia municipal de obras.

**(Adapt.) Artículo 4.9.5.- Tipologías edificatorias.**

Los planes especiales, que desarrollarán el plan general, se adaptarán a las tipologías edificatorias determinadas para el suelo urbano.

Cuando el uso global de la zona sea industrial, se reservarán zonas libres y acotadas para aparcamientos de camiones, de dominio privado.

**(Adapt.) Artículo 4.9.6.- Sustitución de actuaciones de ordenación (AO) por actuaciones de planeamiento (AP).**

Una actuación de ordenación, de las reguladas en estas Normas, podrá transformarse en actuación de planeamiento, redactando plan especial de reforma interior, con las mismas condiciones urbanísticas establecidas, siempre que ello suponga una mejora en la ordenación del conjunto.

**(Adapt.) Artículo 4.9.7.- Ordenación y determinaciones de todas las actuaciones.**

La ordenación y determinaciones de cada una de las actuaciones de planeamiento (AP),

de ordenación (AO), son las recogidas en las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes.

En las actuaciones de planeamiento (AP) serán también de aplicación las condiciones de ordenación generales establecidas para el suelo urbanizable en el artículo 5.6 de estas normas.

**(Adapt.) Artículo 4.9.8.- Agrupación de actuaciones colindantes.**

Dos o más actuaciones colindantes, de planeamiento y/o de ordenación, podrán ser agrupadas en una sola a los efectos de la redacción de su planeamiento de desarrollo y de su gestión, con objeto de mejorar la ordenación y la gestión de áreas pendientes de desarrollo.

Esta agrupación podrá ser total o parcial, pudiendo limitarse, en este caso, a las unidades de ejecución pendientes de consolidación de actuaciones ya parcialmente desarrolladas.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

*Respecto a las actuaciones que se agrupan*

1. Las actuaciones totales o parciales a agrupar serán colindantes.
2. No se podrán agrupar actuaciones parcialmente si el resto, el que no se agrega, no se ha desarrollado y consolidado.

*Respecto a las condiciones de ordenación*

3. El aprovechamiento urbanístico de la actuación resultante será la suma de los aprovechamientos urbanísticos de cada una de las partes.
4. El plan especial de reforma interior del conjunto podrá modificar las determinaciones del plan general pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, siempre que con ello no se alteren los objetivos fundamentales de ordenación establecidos, y la nueva ordenación se integre en la estructura urbana circundante.

*Respecto a los instrumentos de planeamiento*

5. En el caso de que los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en cada una de las actuaciones que se agrupan sean diferentes, se aplicará a la actuación agrupada el de mayor rango.
6. En el caso de que no fuera obligatoria la aprobación de planeamiento de desarrollo en ninguna de las actuaciones que se agrupan, será preciso, como mínimo, un estudio de detalle de la unidad agrupada.

*Respecto a la aprobación de la agrupación*

7. Se considerara aprobada la agrupación con la aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente, plan especial de reforma interior o estudio de detalle.

**(Adapt.) Artículo 4.9.9.- Actuaciones en suelo urbano no consolidado en contacto con suelo no urbanizable.**

Para las distintas actuaciones en suelo urbano, el contacto con el suelo no urbanizable habrá de resolverse, siempre que la ordenación lo permita, evitando que se realice mediante viario, con objeto de evitar que puedan producirse tensiones que activen procesos de parcelación



## TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANIZABLE

### (Adapt.) Artículo 5.1.- Alcance.

Las presentes normas establecen las condiciones particulares a que debe atenerse el planeamiento parcial de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el carácter obligatorio o indicativo de estas determinaciones se establece en cada caso.

### (Adapt.) Artículo 5.2.- Áreas de reparto, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio.

1. La totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, actualmente clasificado, queda incluido en tres áreas de reparto:
  - PC: área de reparto que engloba a todos los sectores programados en el primer cuatrienio por el plan general.
  - SC: área de reparto que engloba a todos los sectores programados en el segundo cuatrienio por el plan general.
  - AR-Sur: área de reparto que engloba al Sector SNP-18.
2. La edificabilidad se da en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>), y se computa sobre la totalidad del sector, excluyendo la superficie ocupada por los sistemas generales.
3. El aprovechamiento objetivo se da en unidades de aprovechamiento (UA), equivalentes a metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos o mayoritarios del sector.
4. El aprovechamiento medio de las tres áreas de reparto establecidas en el suelo urbanizable se recoge en los artículos 5.10, 5.11 y 5.12 siguientes.

### (Adapt.) Artículo 5.3.- Coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento medio.

Los coeficientes de homogeneización establecidos son:

- *De uso (Cu):*
  - Residencia----- 1,00
  - Industrial ----- 0,50
  - Terciario (según situación y uso pormenorizado)--- 0,75 – 1,00
- *De tipología (Ct):*
  - RESIDENCIAL
    - Manzana Cerrada Casco Antiguo (MCC):----- 1,25
    - Manzana Cerrada Ensanche (MCE):----- 1,00
    - Edificación en Hilera (EH): ----- 0,90 – 1,10 (según situación)
    - Ciudad Jardín (CJ):----- 1,50 – 1,75 (según situación)
    - Plurifamiliar en Manzana (PM):----- 0,85
    - Plurifamiliar en Bloque (PB):----- 0,75
  - INDUSTRIAL
    - Industrial Entremedianeras: ----- 0,60
    - Industrial Aislado: ----- 0,40
  - TERCIARIO
    - Terciario Entremedianeras: ----- 1,00
    - Terciario Aislado: ----- 0,75
    - Terciario Protegido----- 0,25

- *Corrector específico para viviendas protegidas (Cvp):*
  - Vivienda Protegida Tipo 1, VP1 (Cvp1)-----0,60
  - Vivienda Protegida Tipo 2, VP2 (Cvp2)-----0,30

#### **Artículo 5.4.- Usos.**

1. Los planes parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión de cada sector.
2. Los usos globales son los definidos en el Título I de estas Normas Urbanísticas, se asignan por sectores completos. Las condiciones respecto a los usos pormenorizados, incluidas las compatibilidades entre ellos, se adaptarán, así mismo a lo que se establece en ese título.

#### **Artículo 5.5.- Ordenanzas reguladoras del plan parcial.**

1. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y de los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, recogiendo las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, las determinaciones para cada sector de su ficha correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Título.
2. Respecto a las ordenanzas de las tipologías edificatorias que el plan parcial establezca, se tendrán como referencia, adaptándose a ellas en lo posible, las normas de la zona del suelo urbano correspondiente a la tipología de que se trate.

#### **Artículo 5.6.- Condiciones de ordenación.**

1. Se prohíben expresamente las calles públicas en "fondo de saco". La trama urbana viaria, rodada y peatonal, no tendrá discontinuidades.
2. Los espacios públicos deben integrarse en el conjunto de la ordenación, quedando perfectamente delimitados por edificación u otros elementos que cumplan normalmente ese fin. Asimismo, deben marcar un hito en dicha ordenación erigiéndose como lugares representativos y emblemáticos de las zonas en donde se insertan, para lo cual será preceptivo que las edificaciones que los delimiten tengan hacia ellos su fachada principal o que no siéndolo, tenga las mismas características formales que ella.
3. Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
4. Las parcelas destinadas a equipamiento estarán exentas, limitadas por viario o espacio libre, no pudiendo en ningún caso estar limitados por parcelas edificables.
5. No podrán ser colindantes parcelas a las que se adscriban tipologías radicalmente diferentes en la forma de ocupación del suelo, debiendo estar separadas por calle o espacio público. La longitud máxima de una manzana, en cualquier tipología edificatoria será de 130 metros, excepcionalmente se podrá admitir un exceso de hasta el 15 % de esta medida por causas justificadas de ordenación.
6. La repercusión mínima de suelo por vivienda para tipologías de viviendas en hilera será de 120 m<sup>2</sup>.

7. Para los distintos sectores de suelo urbanizable, el contacto con el suelo no urbanizable habrá de resolverse, siempre que la ordenación lo permita, de forma que se evite la existencia de elementos viarios en posición colindante con este último. Con ello se pretende evitar que puedan producirse tensiones que activen procesos de parcelación ilegal en estos bordes de contacto.
8. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso global industrial colindantes con usos residenciales volcará la mayor proporción posible de los espacios libres de sistema local correspondientes a modo de franja arbolada interpuesta, que actúen a modo de aislante. Se establecerá así mismo una zonificación de estos suelos, de manera que en las manzanas colindantes con el uso residencial, únicamente podrán establecerse actividades compatibles con dicho uso.
9. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso global industrial deberá reservar zonas libres y acotadas para aparcamientos de camiones de dominio privado.
10. En los sectores que incluyan un tramo de vía pecuaria desafectado se tendrá en cuenta la integración de un carril bici por el antiguo trazado de la vía pecuaria.
11. El contacto de la ciudad con el suelo no urbanizable se resolverá mediante espacio libre público o privado, excepto en los casos en que esto sea contradictorio con la trama urbana.
12. La edificación cumplirá con toda la normativa sectorial, que en virtud de su localización, le sea de aplicación, especialmente la recogida en el artículo 2.1.3 de estas normas.

#### **Artículo 5.7.- Condiciones de urbanización.**

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquellos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

Los planes parciales cumplirán lo dispuesto en el Título III de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### **Artículo 5.8.- Condiciones particulares de los sectores.**

Las determinaciones urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable están contenidas en su ficha correspondiente.

#### **Artículo 5.9.- Medidas correctoras de carácter ambiental para suelo urbanizable.**

1. Los Planes Parciales tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:
  - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentías, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
  - b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción

detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- c) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.
  - d) Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, inundabilidad, procesos geomorfológicos, etc. con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.
2. En los Proyectos de Urbanización deberá contenerse expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución. Del mismo modo se indicará con suficiente precisión el destino del vertido de esas tierras. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones en especial por zonas habitadas.
- a) El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones será reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 3 m.
  - b) Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.
3. Hidrología.
- a) Los Planes Parciales deberán incluir estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.
  - b) En toda la superficie del suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la interferencia negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpias de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura.
  - c) Queda prohibido con carácter general (art. 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:
  - d) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
  - e) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
  - f) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
  - g) Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5.2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas).

**(Adapt.) Artículo 5.10.- Aprovechamiento medio del área de reparto PC del suelo urbanizable.**

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE QUE NO COMPUTA (m2)	SUPERFICIE NETA (Sn) (m2)	SUPERFICIE POR USOS (S) (m2)	TIPOLOGÍA	DENSIDAD MEDIA N° Max. Viv (Viv/Ha)	A REAL (Ar) (m2/m2s)	EDIFICAB. POR USOS (m2)	EDIFICAB. POR TIPOLOG. (m2)	COEF. USO. (Cu)	COEF. TIP. (Ct)	COEF. CORR. VP. (Cvp)	A. OBJETIVO (UA) (Aa=Ar Cu Ct Cvp)	AM SECTOR (UA/S) (Aa/S)	A. MEDIO	A. SUBJETIVO (O.S AM) (U.A.)	CESIÓN APROV. AYTO (O.I.S AM) (U.A.)	EXCESO o DEFICIT (UA)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
SEN-1 Entrenúcleos	RESIDENCIAL	3.952.971		3.952.971	2.922.383	VIV. LIBRE (según P.P.)	20.050 Vivs. (68,61)	0,8062	2.356.025	1.411.325	1,000	1,170	1,000	1.651.644	0,555	0.304007	799.583	88.843	1.157.241	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
						VIV. PROT. Tipo 1				368.640		1,000	0,600	221.184								
	VIV. PROT. Tipo 2					576.060				1,000		0,300	172.818									
	TERCIARIO					525.356						147.099										
SGEQ-1.2	67.902																					
SGV*	437.330																					
SEN-2 Lugar Nuevo	INDUSTRIAL	2.329.867		2.329.867	2.329.867			0,700	1.630.907		0,500			815.453	0,350			637.467	70.830	107.157	PLAN PARCIAL	EXPROPIACIÓN
SEN-3 Cortijo de Cuarto	TERCIARIO	98.094		98.094	98.094			0,900	88.285		0,700			61.799	0,630			26.839	2.982	31.978	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN
SEN-4 el Copero I	INDUSTRIAL	421.247		365.892	365.892			0,700	256.124					182.062	0,304		0.304007	100.110	11.123	16.828	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN COMPENSACIÓN
<b>SUBTOTAL</b>		<b>6.802.179</b>	<b>0</b>	<b>6.802.179</b>	<b>6.802.179</b>									<b>3.198.079</b>				<b>1.861.120</b>	<b>206.791</b>	<b>1.130.168</b>		

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	SUPERFICIE TOTAL (S) (m2)	SUPERFICIE QUE NO COMPUTA(S) (m2)	SUPERFICIE NETA (S) (m2)		A. MEDIO	A. SUBJETIVO (O.S AM) (U.A.)	CESIÓN APROV. AYTO (O.I.S AM) (U.A.)	EXCESO o DEFICIT (UA)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN
SGEQ-1.1 Hipódromo y áreas colindantes	1.109.489		1.109.489	PLAN ESPECIAL HIPÓDROMO	0.304007	303.563	33.729	-337.293	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN
SGO-1.2 Parque del Hipódromo	506.780		506.780			138.658	15.406	-154.065		
SGVP/1 Vereda del Rayo	52.377		52.377			14.331	1.592	-15.923		
SGEL-1.1 Parque SE-40	1.311.633		1.311.633	PLAN ESPECIAL PARQUE SE-40		358.871	39.875	-398.746	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN
SGEQ-1.3 Equipamiento Dª María	35.752		35.752			9.782	1.087	-10.869		
SGVP/2 Vereda del Rayo	37.123		37.123			10.157	1.129	-11.286		
SGV- 1.1/1 SE-40	128.033		128.033			35.031	3.892	-38.923		
SGV-1.2**	25.192		25.192			6.893	766	-7.659		
SGV-1.3/2**	20.455		20.455			5.594	622	-6.215		
SGV-1.4**	19.828		19.828			5.425	603	-6.028		
SGV-1.5**	13.253		13.253	3.626	403	-4.029				
SGEQ-1.5 Equipamiento Polígono Indust. La Isla	65.651		65.651	PLAN ESPECIAL PARQUE LUGAR NUEVO	17.963	1.996	-19.958	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN	
SGEL-1.3 Nuevo Parque Pol. Indust. La Isla	286.829		286.829		78.478	8.720	-87.198			
SGEL-1.5 Donación Cortijo Cuarto II	65.262		65.262		17.856	1.984	-19.840			
SGO-1.4 Área de Ocio	39.925		39.925	PLAN ESPECIAL PARQUE CORTIJO DE CUARTO	10.924	1.214	-12.137	PLAN ESPECIAL	COOPERACIÓN COMPENSACIÓN	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.717.572</b>	<b>0</b>	<b>3.717.572</b>			<b>1.017.152</b>	<b>113.017</b>			<b>-1.130.168</b>

<b>TOTAL</b>		<b>10.519.751</b>			<b>3.198.079</b>		<b>2.878.271</b>	<b>319.808</b>	<b>0</b>	
--------------	--	-------------------	--	--	------------------	--	------------------	----------------	----------	--

\* Este sistema general viario incluye los sistemas generales SGV-1.2/1, SGV-1.3/1, SGV-1.4/1 y SGV-1.5/1.  
 \*\* Estos ramales son los sistemas generales viarios SGV-1.2/2, SGV-1.2/3, SGV-1.3/2, SGV-1.4/3, SGV-1.5/2 y SGV-1.5/3

(Adapt.) Artículo 5.11.- Aprovechamiento medio del área de reparto SC del suelo urbanizable.  
(1ª C. S.J.)

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m2)	SUPERFICIE QUE NO COMPUTA (m2)	SUPERFICIE NETA (Sn) (m2)	SUPERFICIE POR USOS (S) (m2)	TIPOLOGÍA	DENSIDAD MEDIA N° Max. Viv (Viv/Ha)	A REAL (Ar) (m2/m2s)	EDIFICAR. POR USOS (m2)	EDIFICAR. POR TIPOLOG. (m2)	COEF. USO. (Cu)	COEF. TIP. (Ci)	COEF. CORR. VP. (Cvp)	A. OBJETIVO (UA) (Ao=Ar Cu Ci Cvp)	AM SECTOR (UAS) (AoS)	A. MEDIO	A. SUBJETIVO (O.S AM) (U.A.)	CESIÓN APROV. AYTO (O.10 S AM) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	
SNP-1 Ctra del Encerradero	INDUSTRIAL (U.T.C)	98.775		98.775	78.941	-	-	1,000	78.941	-	1,000	-	-	78.941	0,799		60.728	6.748	11.465	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
	SGV-2.1/1				19.834												-16.953					
SNP-2 Las Norietas	INDUSTRIAL (U.T.C)	72.638		72.638	72.638	-	-	1,000	72.638	-	1,000	-	-	72.638	1,000		55.879	6.209	10.550	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
SNP-3 Camino Bomberos	INDUSTRIAL (U.T.C)	196.326		196.326	182.410	-	-	1,000	182.410	-	1,000	-	-	182.410	0,929		140.325	15.592	26.493	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
	SGV-2.1/2				13.916												-11.894					
SNP-4 Arroyo Las Norietas	INDUSTRIAL (U.T.C)	108.130		108.130	90.403	-	-	1,000	90.403	-	1,000	-	-	90.403	0,836		69.546	7.728	13.129	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
	SGV-2.1/3				17.727												-15.151					
SNP-5 El Picadero	INDUSTRIAL (U.T.C)	73.072		73.072	73.072	-	-	1,000	73.072	-	1,000	-	-	73.072	1,000		56.213	6.246	10.613	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
SNP-6 Moneda	RESIDENCIAL	26.526		26.526	26.526	VIV. LIBRE (MCE)	180 Vivs. (67,95)	0,850	22.547	7.793	2,000	1,000	1,000	15.587	1,000		20.406	2.267	3.853	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
										VIV. PROT. Tipo 1(MCE)	3.480	2,000	1,000	0,600								4.176
										VIV. PROT. Tipo 2(MCE)	11.274	2,000	1,000	0,300								6.764
SNP-7 Los Ingleses	RESIDENCIAL	34.407		34.407	34.407	VIV. LIBRE (MCE)	234 Vivs. (67,95)	0,850	29.246	10.106	2,000	1,000	1,000	20.212	1,000	0,85476	26.469	2.941	4.997	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
										VIV. PROT. Tipo 1(MCE)	4.517	2,000	1,000	0,600								5.420
										VIV. PROT. Tipo 2(MCE)	14.623	2,000	1,000	0,300								8.774
SNP-8 Las Portadas	RESIDENCIAL	113.513		111.406	76.893	VIV. LIBRE (EH)	308 Vivs. (40,07)	0,605	46.494	30.623	2,000	1,100	1,000	67.371	0,690		59.153	6.573	11.168	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
										VIV. PROT. Tipo 2(MCE)	15.871	2,000	1,000	0,300								9.523
										SGEQ-2.8.1	11.267	-	-	-								-
										SGEQ-2.8.2	5.631	-	-	-								-
										SGEL-2.4.1	10.716	-	-	-								-
										SGEL-2.4.2	2.399	-	-	-								-
	SGV-3.1	4.500	-	-	-	-																
Suelo dominio público		2.107																				
SNP-9 Huerta del Carmen	RESIDENCIAL	144.253		144.253	144.253	VIV. LIBRE (EH)	582 Vivs. (40,35)	0,600	86.552	54.327	2,000	1,100	1,000	119.519	1,000		110.972	12.330	20.951	PLAN PARCIAL	COMPENSACIÓN	
										VIV. PROT. Tipo 1(MCE)	8.998	2,000	1,000	0,600								10.798
										VIV. PROT. Tipo 2(MCE)	23.227	2,000	1,000	0,300								13.936

SNP-10	RESID. BAJA DENSIDAD	150.620		150.620	150.620	-	221 Vivs. (14,67)	0,500	75.310	-	2,000	-	-	150.620	1,000		115.869	12.874	21.877	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNP-11	RESID. BAJA DENSIDAD	94.520		36.641	36.641	-	58 Vivs. (14,99)	0,500	18.321	-	2,000	-	-	36.641	1,000		28.187	3.132	5.322	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
	INDUSTRIAL (U.T.C.)			57.879	57.879	-	-	1,000	57.879	-	1,000	-	-	57.879			44.526	4.947	8406			
SNP-12	RESIDENCIAL	210.547		210.547	191.777	775 Vivs. (40,43)	0,600	115.066							0,911		147.530	16.392	27.855	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
																VIV. LIBRE (EH)						71.695
		SE-687			18.770												14.439	1.605	-16.044			
SNP-13	RESIDENCIAL	425.310		425.310	404.816	1.634 Vivs. (40,35)	0,600	242.890							0,952		311.417	34.602	58.797	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
																VIV. LIBRE (EH)						152.376
		SE-687			20.494												15.765	1.752	-17.517			
SNP-14	RESIDENCIAL	106.288		106.288	93.220	326 Vivs. (34,94)	0,571	53.241							0,877		71.713	7.968	13.539	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
																VIV. LIBRE (EH)						29.356
	SE-687			13.068												10.052	1.117	-11.169				
SNP-15	RESID. BAJA DENSIDAD	94.867		94.867	90.087	141 Vivs. (15,65)	0,500	45.044							0,950		69.302	7.700	13.085	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
	SE-687																					4.780
SNP-16	TERCIARIO	41.327		41.327	41.327	-	-	0,500	20.664		1,500	-	-	30.995	0,750		31.792	3.532	-4.329	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNP-17	RESIDENCIAL	30.109		30.109	30.109	-	44 Vivs. (15,00)	0,500	15.055		2,000	-	-	30.109	1,000		23.162	2.574	4.373	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-1	INDUSTRIAL (U.T.C.)	253.934		253.934	253.934	-	-	1,000	253.934		1,000			253.934	1,000		195.347	21.705	36.882	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-2	INDUSTRIAL (U.T.C.)	192.485		192.485	192.485	-	-	1,000	192.485		1,675			322.412	1,675		148.074	16.453	157.885	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-3	INDUSTRIAL (U.T.C.)	100.374		100.374	100.374	-	-	1,000	100.374		1,675			168.126	1,675		77.215	8.580	82.331	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-4	INDUSTRIAL (U.T.C.)	379.389		379.389	379.389	-	-	1,000	379.389		1,000			379.389	1,000		291.857	32.428	55.104	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-5	INDUSTRIAL (U.T.C.)	49.121		49.121	49.121	-	-	1,000	49.121		1,000			49.121	1,000		37.788	4.198	7.135	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-6	INDUSTRIAL (U.T.C.)	136.077		136.077	136.077	-	-	1,000	136.077		1,675			227.929	1,675		104.681	11.631	111.616	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNF-7	INDUSTRIAL (U.T.C.)	216.424		216.424	216.424	-	-	1,000	216.424		1,675			362.511	1,675		166.491	18.499	177.521	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
SNQ-1	INDUSTRIAL (U.T.C.)	112.933		112.933	107.062	-	-	1,000	107.062						1,588		82.361	9.151	87.817	PLAN PARCIAL	COMPENSACION	
																SGV-2.3						
<b>SUBTOTAL</b>		<b>3.461.965</b>		<b>3.459.858</b>	<b>3.459.858</b>		<b>4.503 Viv</b>									<b>3.808.439</b>		<b>2.661.602</b>	<b>295.734</b>	<b>851.102</b>		

0,85476

SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	SUPERFIC TOTAL (S) (m2)	SUPERFIC QUE NO COMPUTA (S) (m2)	SUPERFIC (Sh) (m2)		A.SUBJETIVO (0.90*S*Am) (U.A.)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*Am) (U.A.)	EXCESO o DEFICIT (U.A.)	FIGURA DE PLANEAM..	SISTEMA DE ACTUACIÓN
SGEQ-2.1 Ampl. Cementerio	15.854		15.854	PLAN ESPECIAL CEMENTERIO	12.196	1.355	-13.551	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN
SGEQ-2.2 SNP Industrial	52.059		52.059	PLAN ESPECIAL LAS NORIETAS	40.048	4.450	-44.498	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN COMPENSAC.
SGEL-2.2/1 Parque Ingleses	8.841		8.841	PLAN ESPECIAL PAGO DE LOS INGLESES	6.801	756	-7.557	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEL-2.2/2 Parque Ingleses	12.416		12.416		9.551	1.061	-10.613		
SGEQ-2.3 Pago de los Ingleses I	5.740		5.740		4.416	491	-4.906		
SGEQ-2.4 Pago los Ingleses II	3.971		3.971		3.055	339	-3.394		
SGV-2.1/4.1	15.656		15.656		12.044	1.338	-13.382		
SGV-2.1/4.2 SNP Los Ingleses	12.188		12.188		9.376	1.042	-10.418		
SGEQ-2.5 Ampl. Montecillos	14.191		14.191		PLAN ESPECIAL LOS MONTECILLOS	10.917	1.213		
SGEL-2.3 Parque adyacente S-7	13.383		13.383	PLAN ESPECIAL PARQUE GIRALDA	10.296	1.144	-11.440	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEQ-2.6 SNP Residencial	2.608		2.608		2.006	222	-2.228		
SGEQ-2.7 SNP Residencial	2.795		2.795		2.150	239	-2.389		
SGEQ-2.9 SNP Residencial	6.591		6.591	PLAN ESPECIAL MONTELIRIO	5.071	564	-5.635	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN
SGEL-2.6 Parque Montelirio	5.325		5.325		4.097	455	-4.552		
SGEQ-2.10 SNP Residencial	9.522		9.522	PLAN ESPECIAL CASTILLO DE LA SERREZUELA	7.348	816	-8.165	PLAN ESPECIAL	COMPENSACIÓN
SGEL-2.7 Parque Castillo Serrezuela	21.741		21.741		16.725	1.858	-18.583		
SGEL-2.1 Parque Ganchozas	29.422		29.422	PLAN ESPECIAL PARQUE DE LAS GANCHOZAS	22.634	2.515	-25.149	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEL-2.5 Parque Las Portadas II	18.570		18.570	PLAN ESPECIAL PARQUE DE LAS PORTADAS	14.286	1.587	-15.873	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEL-2.8/2 Parque SE-40 (1)	18.813		18.813	PLAN ESPECIAL ARROYO CULEBRAS I	14.472	1.608	-16.081	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEL-2.9/2 Parque SE-40 (2)	27.628		27.628		21.254	2.362	-23.615		
SGV-2.2/2 SNF Industrial	14.825		14.825		11.405	1.267	-12.672		
SGEL-2.8/1 Parque SE-40 (1)	71.414		71.414	PLAN ESPECIAL ARROYO CULEBRAS II	54.937	6.104	-61.041	PLAN ESPECIAL	EXPROPIACIÓN
SGEQ-2.11 Industrial Terciario	23.184		23.184		17.835	1.982	-19.817		
SGEL-2.9/1 Parque SE-40 (2)	259.533		259.533		199.654	22.184	-221.837		
SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras	246.185		246.185		189.385	21.043	-210.428		
SGV-2.2/1 SNF Industrial	68.474		68.474		52.676	5.853	-58.529		
Defecto de SS.GG. por Cumplimiento de Sentencia Judicial Recurso 326/2002	14.764		14.764		11.358	1.262	-12.620		COMPENSACIÓN
<b>SUBTOTAL</b>	<b>995.723</b>		<b>995.723</b>		<b>765.993</b>	<b>85.110</b>	<b>-851.103</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>4.455.581</b>		<b>3.808.442</b>		<b>0.85476</b>		



## 2º Cuatrienio. SNP-1, SNP-2, SNP-3, SNP-4 y SNP-5.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA		SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-2 Las Norietas		72.638	1,000	72.638	1,000	72.638	55.879	6.209	10.550
SNP-3 Camino Bomberos	SNP-3 Camino Bomberos	182.410	1,000	182.410	1,000	182.410	140.325	15.592	26.493
	SGV-2.1/2	13.916					10.705	1.189	-11.894
SNP-5 El Picadero		73.072	1,000	73.072	1,000	73.072	56.213	6.246	10.613
<b>SUBTOTAL</b>		<b>342.036</b>		<b>328.120</b>		<b>328.120</b>	<b>263.122</b>	<b>29.236</b>	<b>35.762</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES		SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-1 Ctra. del Encerradero	SNP-1 Ctra. del Encerradero	78.941	1,000	78.941	1,000	78.941	60.728	6.748	11.465
	SGV-2.1/1	19.834					15.258	1.695	-16.953
SNP-4 Arroyo Las Norietas	SNP-4 Arroyo Las Norietas	90.403	1,000	90.403	1,000	90.403	69.546	7.728	13.129
	SGV-2.1/3	17.727					13.637	1.515	-15.151
SGEL-2.2/1 Parque Los Ingleses		3.630					2.792	310	-3.103
SGEL-2.1 Parque Las Ganchozas		29.422					22.634	2.515	-25.149
<b>SUBTOTAL</b>		<b>239.957</b>				<b>169.344</b>	<b>184.595</b>	<b>20.511</b>	<b>-35.762</b>

<b>TOTAL</b>	<b>581.993</b>					<b>497.464</b>
--------------	----------------	--	--	--	--	----------------

<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>0,85476</b>
-----------------------------	----------------

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNP-2 Las Norietas	10.550	SGEL-2.1 Parque Las Ganchozas (41,95%)	10.550
SNP-3 Camino Bomberos	14.599	SGEL-2.1 Parque Las Ganchozas (58,05%)	14.599
SNP-5 El Picadero	10.613	SNP-1 Ctra. del Encerradero	5.488
		SNP-4 Arroyo Las Norietas	2.022
		SGEL-2.2/1 Parque Los Ingleses (41,06%)	3.103
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>35.762</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>35.762</b>

**2° Cuatrienio. SNP-6 y SNP-7.**

**A. Sectores con exceso de aprovechamiento.**

SECTOR / ZONA	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-6 Moneda	26.526	0,500	13.263	2,000	26.526	20.406	2.267	3.853
SNP-7 Los Ingleses	34.407	0,500	17.204	2,000	34.407	26.469	2.941	4.997
<b>SUBTOTAL</b>	<b>60.933</b>		<b>30.467</b>		<b>60.933</b>	<b>46.875</b>	<b>5.208</b>	<b>8.850</b>

**B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.**

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses	643					495	55	-550
SGEQ-2.3 Pago de los Ingleses I	5.740					4.416	491	-4.906
SGEQ-2.4 Pago de los Ingleses II	3.971					3.055	339	-3.394
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10.354</b>				<b>0</b>	<b>7.966</b>	<b>885</b>	<b>-8.850</b>

<b>TOTAL</b>	<b>71.287</b>				<b>60.933</b>			
--------------	---------------	--	--	--	---------------	--	--	--

<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b>	<b>0,85476</b>
------------------------------	----------------

**REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.**

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNP-6 Moneda	3.853	SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses (4,32%)	459
		SGEQ-2.4 Pago de los Ingleses II	3.394
SNP-7 Los Ingleses	4.997	SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses (0,86%)	91
		SGEQ-2.3 Pago de los Ingleses I	4.906
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>8.850</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>8.850</b>

## 2º Cuatrienio. SNP-8 y SNP-9.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA	SUPERFIC. TOTAL (S) (m2)	SUPERFIC. QUE NO COMPUTA (S) (m2)	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-9 Huerta del Carmen	144.253		144.253	0,500	72.127	2,000	144.253	110.972	12.330	20.951
<b>SUBTOTAL</b>	<b>144.253</b>		<b>144.253</b>		<b>72.127</b>		<b>144.253</b>	<b>110.972</b>	<b>12.330</b>	<b>20.951</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERF. TOTAL (S) (m2)	SUPERFIC. QUE NO COMPUTA (S) (m2)	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)	
SGEL-2.3 Parque adyacente S-7	269		269					207	23	-230	
SGEQ-2.7 SNP Residencial	2.795		2.795					2.150	239	-2.389	
SNP-8 Las Portadas	SNP-8 Las Portadas	76.893		76.893	0,500	38.447	2,000	76.893	59.152	6.572	11.169
	SGEL-2.4	11.267		11.267				8.667	963	-9.631	
	SGEQ	5.631		5.631				4.332	481	-4.813	
	SGEQ II	10.716		10.716				8.244	916	-9.160	
	SGV	2.399		2.399				1.846	205	-2.051	
	SGEL-2.4	4.500		4.500				3.462	385	-3.846	
Suelo dominio público	2.107	2.107						-	-	-	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>114.470</b>	<b>2.107</b>	<b>114.470</b>				<b>76.893</b>	<b>88.059</b>	<b>9.784</b>	<b>-20.951</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>258.723</b>	<b>2.107</b>	<b>258.723</b>				<b>221.146</b>				
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>							<b>0,85476</b>				

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNP-9 Huerta del Carmen	20.951	SGEL-2.3 Parque adyacente S-7 (2,01%)	-230
		SGEQ-2.7 SNP Residencial	-2.389
		SNP-8 Las Portadas.	-18.332
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>20.951</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>-20.951</b>

## 2º Cuatrienio. SNP-10, SNP-11 y SNP-17.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIV O (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-10 Pino Calzones	150.620	0,500	75.310	2,000	150.620	115.869	12.874	21.877
SNP-11 Perro Negro I	36.641	0,500	18.321	2,000	36.641	28.187	3.132	5.322
	57.879	1,000	57.879	1,000	57.879	44.526	4.947	8.406
SNP-17 Perro Negro II	30.109	0,500	15.055	2,000	30.109	23.162	2.574	4.373
<b>SUBTOTAL</b>	<b>275.249</b>		<b>166.564</b>		<b>275.249</b>	<b>211.744</b>	<b>23.527</b>	<b>39.978</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIV O (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses	561					432	48	-480
SGEQ-2.6 SNP Residencial	2.608					2.006	222	-2.228
SGEQ-2.9 SNP Residencial	6.591					5.071	564	-5.635
SGEL-2.6 Parque Montelirio	5.325					4.097	455	-4.552
SGEL-2.5 Parque Las Portadas II	18.570					14.286	1.587	-15.873
SGEL-2.3 Parque adyacente S-7	13.114					10.089	1.121	-11.210
<b>SUBTOTAL</b>	<b>46.769</b>				<b>0</b>	<b>35.981</b>	<b>3.997</b>	<b>-39.978</b>
<b>TOTAL</b>	<b>322.018</b>				<b>275.249</b>			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b>					<b>0,85476</b>			

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNP-10 Pino Calzones	21.877	SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses (4,52%)	-480
		SGEL-2.3 Parque adyacente S-7 (97,99%)	-11.210
		SGEQ-2.9 SNP Residencial	-5.635
		SGEL-2.6 Parque Montelirio	-4.552
SNP-11 Perro Negro I	13.728	SGEL-2.5 Parque Las Portadas II (86,49%)	-13.728
SNP-17 Perro Negro II	4.373	SGEQ-2.6 SNP Residencial	-2.228
		SGEL-2.5 Parque Las Portadas II (13,51%)	-2.145
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>39.978</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>-39.978</b>

## 2º Cuatrienio. SNP-12, SNP-13, SNP-14, SNP-15 y SNP-16.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA		SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-12 El Castillo I	SNP-12 El Castillo I	191.777	0,500	95.889	2,000	191.777	147.530	16.392	27.855
	SE-687	18.770					14.439	1.605	-16.044
SNP-13 El Castillo II	SNP-13 El Castillo II	404.816	0,500	202.408	2,000	404.816	311.417	34.602	58.797
	SE-687	20.494					15.765	1.752	-17.517
SNP-14 Cerro del Caballo I	SNP-14 Cerro del Caballo I	93.220	0,500	46.610	2,000	93.220	71.713	7.968	13.539
	SE-687	13.068					10.052	1.117	-11.169
SNP-15 Cerro del Caballo II	SNP-15 Cerro del Caballo II	90.087	0,500	45.044	2,000	90.087	69.302	7.700	13.085
	SE-687	4.780					3.677	409	-4.086
<b>SUBTOTAL</b>		<b>837.012</b>		<b>389.950</b>		<b>779.900</b>	<b>643.895</b>	<b>71.545</b>	<b>64.460</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNP-16 Terciario Autovia	41.327	0,500	20.664	1,500	30.995	31.792	3.532	-4.329
SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses	11.212					8.625	958	-9.583
SGEQ-2.10 SNP Residencial	9.552					7.348	816	-8.165
SGEL-2.7 Parque Castillo Serrezuela	21.741					16.725	1.858	-18.583
SGV-2.1/4 SNP Los Ingleses	27.844					21.420	2.380	-23.800
<b>SUBTOTAL</b>	<b>111.676</b>				<b>30.995</b>	<b>85.910</b>	<b>9.544</b>	<b>-64.460</b>
<b>TOTAL</b>	<b>948.688</b>				<b>810.895</b>			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b>					<b>0,85476</b>			

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNP-12 El Castillo I	11.811	SGV-2.1/4 SNP Los Ingleses (49,63%)	-11.811
SNP-13 El Castillo II	41.280	SNP-16 Terciario Autovia	-4.329
		SGEL-2.2/2 Parque Los Ingleses (90,30%)	-9.583
		SGV-2.1/4 SNP Los Ingleses (2,60%)	-620
		SGEQ-2.10 SNP Residencial	-8.165
		SGEL-2.7 Parque Castillo Serrezuela	-18.583
SNP-14 Cerro del Caballo I	2.370	SGV-2.1/4 SNP Los Ingleses (9,96%)	-2.370
SNP-15 Cerro del Caballo II	8.999	SGV-2.1/4 SNP Los Ingleses (37,81%)	-8.999
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.</b>	<b>64.460</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.</b>	<b>-64.460</b>

## 2º Cuatrienio. SNF-1, SNF-2, SNF-3, SNF-4 y SNF-5.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNF-1 Dehesa de En medio	253.934	1,000	253.934	1,000	253.934	195.347	21.705	36.882
SNF-2 Campamento	192.485	1,000	192.485	1,675	322.412	148.074	16.453	157.885
SNF-3 Charco del Pastor	100.374	1,000	100.374	1,675	168.126	77.215	8.580	82.331
SNF-4 Cabañuela I	379.389	1,000	379.389	1,000	379.389	291.857	32.428	55.104
SNF-5 Cabañuela II	49.121	1,000	49.121	1,000	49.121	37.788	4.198	7.135
<b>SUBTOTAL</b>	<b>975.303</b>		<b>975.303</b>		<b>1.172.982</b>	<b>750.281</b>	<b>83.364</b>	<b>339.337</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SGEQ-2.11 Industrial Terciario	23.184					17.835	1.982	-19.817
SGEL-2.9/1 Parque SE-40 (2)	59.148					45.501	5.056	-50.563
SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras	246.185					189.385	21.043	-210.428
SGV-2.2/1 SNF Industrial	68.474					52.676	5.853	-58.529
<b>SUBTOTAL</b>	<b>396.991</b>				<b>0</b>	<b>305.397</b>	<b>33.934</b>	<b>-339.337</b>

<b>TOTAL</b>	<b>1.372.294</b>				<b>1.172.982</b>			
--------------	------------------	--	--	--	------------------	--	--	--

<b>APROVECHAMIENTO TIPO:</b>	<b>0,85476</b>
------------------------------	----------------

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNF-1 Dehesa de En medio	36.882	SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras (17,53%)	-36.882
SNF-2 Campamento	157.885	SGEQ-2.11 Industrial Terciario	-19.817
		SGEL-2.9/1 Parque SE-40 (2) (22,79%)	-50.563
		SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras (13,77%)	-28.976
		SGV-2.2/1 SNF Industrial	-58.529
SNF-3 Charco del Pastor	82.331	SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras (39,12%)	-82.331
SNF-4 Cabañuela I	55.104	SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras (26,19%)	-55.104
SNF-5 Cabañuela II	7.135	SGEL-2.10 Parque Arroyo Culebras (3,39%)	-7.135
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO.</b>	<b>339.337</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.</b>	<b>-339.337</b>

## 2° Cuatrienio. SNF-6 y SNF-7.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNF-6 Barrero	136.077	1,000	136.077	1,675	227.929	104.681	11.631	111.616
SNF-7 Camino del Río	216.424	1,000	216.424	1,675	362.511	166.491	18.499	177.521
<b>SUBTOTAL</b>	<b>352.501</b>		<b>352.501</b>		<b>590.440</b>	<b>271.172</b>	<b>30.130</b>	<b>289.137</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFICAB. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A. OBJETIVO (Ah= Ar*Ch) (UA)	A. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SGEL-2.2/1 Parque Los Ingleses	5.211					4.009	446	-4.454
SGEL-2.8/2 Parque SE-40 (1)	18.813					14.472	1.608	-16.081
SGEL-2.9/2 Parque SE-40 (2)	27.628					21.254	2.362	-23.615
SGV-2.2/2 SNF Industrial	14.825					11.405	1.267	-12.672
SGEL-2.9/1 Parque SE-40 (2)	200.385					154.153	17.128	-171.274
SGEL-2.8/1 Parque SE-40 (1)	71.414					54.937	6.104	-61.041
<b>SUBTOTAL</b>	<b>338.276</b>				<b>0</b>	<b>260.229</b>	<b>28.915</b>	<b>-289.137</b>
<b>TOTAL</b>	<b>690.778</b>				<b>590.440</b>			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>					<b>0,85476</b>			

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNF-6 Barrero	111.616	SGEL-2.8/2 Parque SE-40 (1)	-16.081
		SGEL-2.9/2 Parque SE-40 (2)	-23.615
		SGV-2.2/2 SNF Industrial (85,85%)	-10.879
		SGEL-2.8/1 Parque SE-40 (1)	-61.041
SNF-7 Camino del Río	177.521	SGEL-2.2/1 Parque Los Ingleses (58,94%)	-4.454
		SGV-2.2/2 SNF Industrial (14,15%)	-1.793
		SGEL-2.9/1 Parque SE-40 (2) (77,21%)	-171.274
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>289.137</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>-289.137</b>

## 2º Cuatrienio. SNQ-1.

### A. Sectores con exceso de aprovechamiento.

SECTOR / ZONA		SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFIC. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	A.PROV. OBJETIVO (Ah=Ar*Ch) (UA)	APROV. SUBJETIVO (0.90*S*At) (UA)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (UA)	EXCESO o DÉFICIT (UA)
SNQ-1 Hielotrón	Industrial	107.062	1,000	107.062	1,675	179.329	82.361	9.151	87.817
	SGV-2.3	5.871					4.516	502	-5.018
<b>SUBTOTAL</b>		<b>112.933</b>		<b>107.062</b>		<b>179.329</b>	<b>86.877</b>	<b>9.653</b>	<b>82.799</b>

### B. Sectores y Sistemas Generales que materializan su déficit de aprovechamiento en los anteriores.

SECTORES Y SISTEMAS GENERALES.	SUPERF. (S) (m2)	A-REAL (Ar) (m2t/m2)	EDIFIC. (m2t)	COEF. POND. (Ch)	APROV. OBJETIVO (U.A.) (Ah=Ar*Ch)	APROV. SUBJETIVO (0.90*S*At) (U.A.)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*S*At) (U.A.)	EXCESO o DÉFICIT (U.A.)
SGEQ-2.1 (Ampl. Cementerio)	15.854	0	0	0	0	12.196	1.355	-13.551
SGEQ-2.2 (SNP Industrial)	52.059	0	0	0	0	40.048	4.450	-44.498
SGEQ-2.5 (Ampl. Montecillos)	14.191	0	0	0	0	10.917	1.213	-12.130
Defecto de SS.GG. por Sentencia Judicial Recurso 326/2002*	14.764	0	0	0	0	11.358	1.262	-12.620
<b>SUBTOTAL</b>	<b>96.868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.519</b>	<b>8.280</b>	<b>-82.799</b>
<b>TOTAL</b>	<b>209.801</b>				<b>179.329</b>			
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>					<b>0,85476</b>			

### REPARTO POR SECTORES DE LOS EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.

SECTOR / ZONA	EXCESO DE APROV. (UA)	SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	DÉFICIT DE APROV. (UA)
SNQ-1 Hielotrón	82.799	SGEQ-2.1 Ampliación Cementerio	-13.551
		SGEQ-2.2 SNP Industrial	-44.498
		SGEQ-2.5 Ampliación Montecillos	-12.130
		Parque Laguna Fuente Rey (18,4%)	-12.620
<b>TOTAL EXCESOS DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>82.799</b>	<b>TOTAL DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO.</b>	<b>-82.799</b>

NOTA\* Al Ayuntamiento de Dos Hermanas le corresponden los excesos de aprovechamiento que existan en el Sector SNQ-1 Hielotrón, como consecuencia, entre otras cosas, de haberse liberado de parte de la adscripción del sistema general SG.EQ-2.5, en cumplimiento de lo establecido por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, y tal y como establece el artículo 54.2.c) de la LOUA.



**(Adapt.) Artículo 5.12.- Aprovechamiento medio del área de reparto AR-SUR del suelo urbanizable**

SECTOR		SUPERFICIE SECTOR (S) (m2)	SSGG (Ssgg) (m2)	SUP. NETA (Sn) (m2)	ZONA	Nº MÁX. DE VIVS. (DENSIDAD MEDIA viv/ha)	A. REAL (m2/m2s)	EDIFICAB (Ar) (m2t)	COEF. POND. (Cp)	A. OBJETIVO (AO= Ar*Cp) (UA)	A. MEDIO (Am)	A.SUBJETIVO (0,90*Sn o Ssgg*Am) (U.A.)	CESIÓN APROV. AL AYTO. (0.10*Sn o Ssgg) (U.A.)	EXCESO o DEFICIT (U.A.)	FIGURA DE PLANEAMIENT.	SISTEMA DE ACTUACIÓN
SNP-18 Ibarburu	Zona 1	1.491.877		1.096.750	Industrial		0,700	767.725	1,000	767.725	0,60915	601.281	66.809	99.635	PLAN PARCIAL	COMPENSAC.
	Zona 2			121.184	Residenc.	910 (75 viv/ha)	0,900	109.066	1,200	130.879		66.438	7.382	57.059		
	Zona 3			81.439	Terciaria		0,250	20.360	0,500	10.180		44.648	4.961	-39.429		
	SGEQ-3.1			29.546								16.198	1.800	-17.998		
	SGEL-3.1			131.249								71.956	7.995	-79.951		
	SGV-3.1			31.709								17.384	1.932	-19.316		
<b>TOTAL</b>		<b>1.491.877</b>	<b>192.504</b>	<b>1.299.373</b>			<b>0,690</b>	<b>897.150</b>		<b>908.784</b>		<b>817.905</b>	<b>90.878</b>	<b>0</b>		

## **TITULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO 1º CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **SECCIÓN 1ª. Usos, Construcciones, Instalaciones y Edificaciones.**

##### **Artículo 6.1.1.- Usos en función de su posibilidad de instalación en este tipo de suelo.**

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

a) **USOS COMPATIBLES:**

Son aquellos que se definen en el artículo 1.1.2 del Título I de estas normas. En el suelo no urbanizable estos usos pueden ser:

- *Admisibles:* Son los usos acordes con las características naturales de la zona del suelo no urbanizable correspondiente.
- *Limitados:* Son los usos compatibles sometidos a las medidas de prevención ambiental determinadas en la Ley 7/1994 por estar comprendidos en los anexos de la citada Ley.
- *Excepcionales:* Son aquellos que, previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o Consejería de Medio Ambiente, en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas establecidas para cada zona.

b) **USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:**

Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida, o no son compatibles.

##### **Artículo 6.1.2.- Tipos de construcciones, instalaciones y edificaciones.**

1. Se regulan en suelo no urbanizable los siguientes grupos de construcciones, instalaciones y edificaciones:

a) En relación con los usos globales definidos en el Título I de estas normas:

- **Uso Agropecuario:** Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- **Uso Residencial:** Edificaciones destinadas a viviendas familiares complementarias del uso agropecuario o de cualquiera de los usos permitidos o compatibles que se puedan.
- **Uso Dotacional:** Edificaciones destinadas dotaciones caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
- **Uso Terciario:** Instalaciones permanentes de restauración, también llamadas “ventas”, incluidas en el apartado b) **Hostelero Recreativo** de este uso global.
- **Uso Industrial:** Instalaciones industriales para la transformación de recursos primarios, al servicio exclusivo, o no, de la explotación dentro de la cual se emplacen.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, por su propia naturaleza o por la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en este título para el suelo no urbanizable, serán de aplicación las determinaciones de las normas generales establecidas en los Títulos I y II

de estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 6.1.3.- Construcciones e instalaciones del uso agropecuario.**

1. El uso global agropecuario y sus usos pormenorizados se definen en el Título I de estas normas.
2. Construcciones e instalaciones destinadas a los usos pormenorizados del uso global agropecuario:
  - a) Construcciones e instalaciones anejas a la explotación: Construcciones e instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes, maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc. que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca,
  - b) Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: Instalaciones industriales tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
  - c) Infraestructuras de servicio a la explotación: Infraestructuras eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc., que sirven a una explotación o a un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones a los sistemas generales.
  - d) Desmontes, aterrazamientos, rellenos: Movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.

Estarán sujetos a licencia municipal, en caso de no estar ya contemplados en proyecto aprobado, cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500 ) m<sup>2</sup> o un volumen superior a cinco mil (5.000) m<sup>3</sup> de tierra.
  - e) Captaciones de agua: Obras e instalaciones destinadas a captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas. Cumplirán la Ley de Aguas vigente y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, de la Junta de Andalucía y a su legislación específica.
4. *Unidad mínima de cultivo y parcela mínima segregable.*

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terreno, no podrán efectuarse fraccionamientos inferiores a los establecidos para la unidad mínima de cultivo por la Junta de Andalucía, actualmente en la resolución del 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales se establecen para el municipio de Dos Hermanas las siguientes:

  - Secano: 2,50 Ha.
  - Regadío: 0,25 Ha.

Además se estará a lo establecido en el Título II “Régimen de Unidades Mínimas de Cultivo” de la Ley 19/ 1995 de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias.

#### **Artículo 6.1.4.- Edificaciones destinadas a uso residencial.**

1. Vivienda familiar situada en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con acceso exclusivo, cumplirá las condiciones establecidas en el Título I de estas normas para el uso global residencial. En esta categoría se incluyen las viviendas tradicionalmente integradas en las haciendas de olivar y en los cortijos.
2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:
  - a) *Vivienda unifamiliar ligada a la explotación agropecuaria.* Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter unifamiliar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor es titular de la actividad agropecuaria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
  - b) *Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.* Se entiende como tal al edificio residencial de uso temporal previsto en su proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
  - c) *Vivienda guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.* Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto, con la finalidad exclusiva de atención a los complejos de equipamientos y servicios en el medio rural.
3. Condiciones generales de implantación:
  - a) Se deberá presentar siempre de modo aislado en la finca en la que se ubique, es decir separada de sus linderos con otras fincas.
  - b) Se puede presentar de modo independiente en la parcela mínima establecida en cada zona, o bien, vinculada al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así este previsto.

#### **Artículo 6.1.5.- Edificaciones destinadas a uso dotacional.**

1. Son las destinadas a las actividades descritas en el Capítulo 6º del Título I de estas normas, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. Su implantación será considerada siempre como “uso excepcional” y cada actividad vendrá regulada, además de en las presentes normas, por la legislación aplicable en razón de su naturaleza.

#### **Artículo 6.1.6.- Edificaciones destinadas a uso terciario.**

1. Se permiten con carácter general en suelo no urbanizable, exclusivamente las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas “ventas”, es decir, las casas de comidas y bebidas en general al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y de edificación, Títulos I y II de estas normas.
3. Su implantación será considerada siempre como “uso excepcional” y cada actividad vendrá regulada, además de en las presentes normas, por la legislación aplicable en razón de su

naturaleza.

**Artículo 6.1.7.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

1. Las actividades vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se considerarán provisionales.  
De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones e instalaciones, y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate.  
Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.
2. Sólo se considerarán construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, aquellas que sean de dominio público o de concesionario de la Administración.

**Artículo 6.1.8.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.**

1. Son las destinadas a actividades que reúnen las siguientes condiciones:
  - a) Vengan expresamente así definidas por la legislación sectorial.
  - b) No exista suelo calificado por el Plan capaz de acoger la actividad de que se trate y se justifique la necesidad de implantación en suelo no urbanizable.
  - c) Promuevan la restauración, rehabilitación y/o mantenimiento del patrimonio arquitectónico municipal.
  - d) Otras condiciones que justifiquen su declaración como actividad de utilidad pública o interés social.
2. Además, se podrá otorgar esta condición a las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades asociadas con el aprovechamiento y mejora del medio agrario y la promoción del uso recreativo público en el medio rural.

**SECCIÓN 2ª. Condiciones de las Edificaciones en Suelo No Urbanizable.**

**Artículo 6.1.9.- Condiciones generales de las edificaciones.**

Las construcciones y edificaciones que se implanten en el suelo no urbanizable cumplirán, con carácter general, las siguientes condiciones:

- a) Deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente del paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona. Los materiales deberán presentar un aspecto continuo y ser predominantemente blancos o de tonos claros. Especialmente quedarán prohibidos los revestimientos no tradicionales de fachada y en todo caso no deberán utilizarse imitaciones de materiales.
- b) Se prohíbe la utilización de materiales de desecho en construcciones y cerramientos.
- c) Todos los elementos a situar sobre las cubiertas, como torres de refrigeración, depósitos, etc., deberán ser tratados de forma que queden integrados en la edificación.

- d) En las nuevas construcciones que se implanten deberá quedar garantizada la correcta evacuación de aguas residuales, quedando prohibida la implantación de pozos negros.

**Artículo 6.1.10.- Condiciones específicas de las construcciones, instalaciones y edificaciones vinculadas a cada uno de los tipos definidos.**

1. *Construcciones e instalaciones del uso agropecuario.* Son las definidas en el artículo 7.1.3, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Construcciones e instalaciones anejas a la explotación:
- Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
    - Se separarán diez (10) metros de los linderos de los caminos y de los linderos con las fincas colindantes.
    - Su superficie no superará los cinco (5) metros cuadrados o, caso de explotaciones colectivas, cinco (5) metros cuadrados por agricultor, con un máximo absoluto de treinta (30) metros cuadrados.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3) metros y la máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
    - Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.
  - Invernaderos o protección de cultivos.
    - Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo en lo que se refiere a su superficie, que podrá alcanzar la totalidad de la parcela.
    - Deberán construirse con materiales translúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
  - Establos, granjas avícolas y similares:
    - Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación de otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a quinientos (500) metros.
    - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total de seis (6) metros.
    - Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
    - Se regirán, en lo que les afecte, por la normativa sectorial.
- b) Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación:
- En ningún caso ocuparán una superficie conjunta superior al diez por ciento (10%) de la finca.
  - Respetarán una separación mínima a linderos de siete (7) metros.
  - La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y la máxima total, de seis (6) metros.
  - Resolverán en el interior de la finca el aparcamiento de vehículos.

2. *Edificaciones de los usos residencial y terciario:*

- a) La parcela mínima a efectos de edificación residencial se define en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenación.
- b) No se podrá construir ninguna edificación de carácter terciario en parcela de superficie inferior a diez (10) Has., salvo en la zona de “Huertas”, y en el caso de las ventas, en los que se podrá reducir hasta dos (2) hectáreas.
- c) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la

edificación y, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros.

- d) La superficie edificada no superará los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para desarrollar actividades distintas de las previstas en el presente apartado.
- e) La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros cuadrados, desarrollada en un máximo de dos (2) plantas
- f) Las viviendas cumplirán las condiciones generales señaladas en estas normas y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.
- g) En fincas de dimensión superior a la establecida, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la parcela mínima edificable indicada.
- h) Las viviendas no podrán construirse con la tipología de viviendas plurifamiliares.
- i) Las ventas habrán de respetar una distancia mínima a cualquiera otra preexistente de cinco mil (5.000) metros.

3. *Edificaciones del uso dotacional:*

- a) No se podrá levantar ninguna construcción o edificación en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- c) La edificación máxima será de siete (7) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.
- e) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
- f) Cumplirán las condiciones generales de estas normas que, para las diferentes instalaciones, fueran de aplicación y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

4. *Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas:*

- a) Se separarán cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
- b) La altura máxima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) Cumplirán cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fuere de aplicación.

5. *Condiciones de los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso:*

- a) Serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0'60 m. de alto medido en cada punto del terreno. Se prohíbe la utilización de materiales de desecho en su construcción.
- b) Los pilares, postes o machones, en su caso, serán hasta de 1'70 m. de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocará celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.
- c) En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1'20 metros.

### **SECCIÓN 3ª. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.**

#### **(Adapt.) Artículo 6.1.11.- Parcelaciones urbanísticas y nuevos asentamientos o núcleos de población.**

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo asentamiento o núcleo de población.
2. Se entenderá que es núcleo de población el asentamiento humano que demanda servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.
3. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar, ni proseguir, ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación del destino o naturaleza rústica de los terrenos, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

#### **(Adapt.) Artículo 6.1.12.- Posibilidad de formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.**

Se considerará que existe riesgo de formación de nuevos asentamientos o núcleos de población cuando se dé una o varias de las siguientes características:

- a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del plan general.
- b) Parcela a efectos edificable de superficie inferior a 5 has (50.000 m<sup>2</sup>), para cualquier uso no agropecuario, no aprobada en un plan especial o en un proyecto de actuación.
- c) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o compactadas, con o sin encintado de aceras.
- d) Servicios de agua, en instalación o conducción, o de energía eléctrica para el conjunto, o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por el Ayuntamiento de Dos Hermanas.
- e) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- f) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada, existentes o en proyecto.
- g) Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- h) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.
- i) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.
- j) Utilización de construcciones o edificaciones como vivienda no permanente.
- k) Cuando en las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio se den alguna de las siguientes circunstancias:
  - No vengán suscritas por un facultativo competente.



- No estén debidamente autorizadas por la Administración competente.
- Y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

**(Adapt.) Artículo 6.1.13.- Acciones contra la parcelación ilegal.**

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen.
2. La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados en el artículo anterior en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica o en varias próximas, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística.
3. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir escrituras de división de terrenos en suelo no urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia.

**CAPÍTULO 2º CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA.**

**SECCIÓN 1ª. Zonificación.**

**(Adapt.) Artículo 6.2.1.- Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de estas normas se establecen, en las tres categorías del suelo no urbanizable, las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio y de la protección especial a la que está sometido, en función de legislación específica y/o de planificación urbanística:

- a) **ZONAS DE S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**
  - Protección Ambiental
    - Parque Periurbano de La Corchuela
    - Paraje Natural Brazo del Este
  - Ríos, Canales y Arroyos
  - Vías Pecuarias
- b) **ZONAS DE S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**
  - Yacimientos Arqueológicos
  - Afección de Sistemas de Comunicaciones
  - Protección Paisajística
    - Parque Laguna de Fuente Rey
    - Caño de la Vera
  - Reserva de Viario y Vía Pecuaria (Propuesta Alternativa a la SE-40)
- c) **ZONAS DE S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.**
  - Vega
  - Campiña
  - Huertas
  - Marisma
  - Reserva de Espacio Libre Metropolitano
  - Usos Aislados Existentes
  - Zona de Influencia del Litoral en Suelo No Urbanizable

## **SECCIÓN 2ª. Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.**

### **(Adapt.) Artículo 6.2.2.- Protección Ambiental.**

Comprende esta calificación los suelos protegidos por el Plan de Protección del Medio Físico de Sevilla, e incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA): Parque Periurbano de la Corchuela y Paraje Natural del Brazo del Este, según delimitación recogida en planos de ordenación.

#### *1. Parque Periurbano de la Corchuela.*

##### a) *Ámbito y características:*

Parque de rango metropolitano, gestionado por la Junta de Andalucía, Diputación de Sevilla y los ayuntamientos de Sevilla, Dos Hermanas y Los Palacios y Villafranca. Es un parque de características naturales y un espacio de ocio recreativo deportivo. El régimen específico de uso y su ámbito lo establecen las disposiciones dadas al respecto por la Orden 9 de enero de 1998 y las directrices que en su día la desarrollen.

##### b) *Usos compatibles:*

- El aprovechamiento de los recursos naturales del Parque Periurbano La Corchuela requerirá la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, que la otorgará siempre que sea compatible con su función y con su régimen de protección.
- En particular, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente el acceso a zonas reservadas, la recolección de flora silvestre y las actuaciones de conservación o regeneración.

##### c) *Usos incompatibles:*

Queda prohibida expresamente toda actividad que implique deterioro de las condiciones del espacio natural, sus elementos o sus instalaciones, y en particular:

- La acampada y pernocta. Con carácter excepcional y de forma expresa, el Delegado Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar la realización de acampadas y pernoctas en zonas señaladas a tal fin.
- El vertido de escombros, basuras, desechos y demás residuos fuera de los lugares señalados a tales efectos.
- Todo tipo de actividad de la que pudiera derivarse contaminación de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.
- El maltrato o destrucción de especies de flora y fauna silvestre.
- La captura de animales, vivos o muertos, así como la tenencia dentro del parque periurbano de artes o armas para usos cinegéticos o similares.
- La circulación sin autorización de vehículos a motor en el interior del parque fuera de la red de caminos de tránsito público o con finalidad distinta a la de paso a las zonas establecidas y señaladas para aparcamiento, quedando prohibido el estacionamiento fuera de éstas. Quedan excluidos de esta limitación los vehículos destinados a las labores de servicio o de vigilancia del parque periurbano.

##### d) *Legislación sectorial aplicable:*

- Orden de 9 de enero de 1998, de declaración del Parque Periurbano La Corchuela.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla.

#### *2. Paraje Natural Brazo del Este.*

##### a) *Ámbito y características:*

Esta zona se localiza en el extremo sur del término municipal constituyendo una franja

cuyos límites son los del término municipal y la margen del Brazo del Este. Sus principales condicionantes vienen determinados por un relieve llano con pendientes inferiores al 3%, propio de un estuario con morfología meandrante y abandonado, de régimen fluvial, es un humedal incluido en la lista RAMSAR. Su delimitación es la establecida en el Decreto 198/2008, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este y se amplía el ámbito del citado paraje natural.

Es el espacio de mayor valor natural, por las numerosas especies de avifauna presentes además de una cierta diversidad de vegetación palustre.

b) Usos compatibles:

- Las adecuaciones de la naturaleza y usos didácticos o científicos. En el caso de exigir instalaciones de cualquier clase deberán estar previstos en un plan o proyecto específico, debiendo ser aprobadas por la Consejería de Medio Ambiente.

c) Usos incompatibles:

- La realización de cualquier obra que impida el flujo natural de las aguas o altere la morfología de la red de drenaje, a excepción de aquellas que se integren en proyectos debidamente autorizados por la Consejería de Medio Ambiente o en su caso los Patronatos rectores cuando se trate de espacios afectados por la Ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Las obras de captación de aguas que puedan en algún grado alterar su condición de zona húmeda.
- La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- Cualquier obra o actividad generadora de vertidos.
- Viviendas.

d) Legislación sectorial aplicable:

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- Ley de 2/1995, de 1 de junio, sobre modificación de la Ley 2/1989, de 18 de julio.
- Ley 6/1996, de 18 de julio, relativa a la modificación del artículo 20 de la Ley 2/1989.
- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla (Orden del 3 de Junio de 1986) o cualquier otro plan que lo sustituya.
- En relación con el Dominio Público Marítimo-Terrestre también será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:
  - Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (En función de la disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, han quedado derogadas las autorizaciones de vertidos al dominio público marítimo terrestre, desde tierra al mar, reguladas en esta Ley).
  - Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
  - Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.
  - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Deroga los artículos 13, 14, 23 y 25 del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de

vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección).

**(2ª Rect.) Artículo 6.2.3.- Ríos, Canales y Arroyos.**

**(Adapt.)**

1. *Dominio Público Hidráulico:* - Canal del Bajo Guadalquivir.  
- Arroyo Culebras.

a) *Ámbito:*

El dominio público hidráulico completo y zonas de protección, según se refleja en el plano de ordenación N° OE-1 “Clasificación y Categorías del Suelo”.

b) *Legislación:*

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio).
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (Ley derogada, excepto la Disposición Adicional Primera, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.)

c) *Afecciones:*

Las principales afecciones se concretan en que todos los cauces, en toda su extensión longitudinal, están sujetos a:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura de uso público.
- Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. *Dominio Público Marítimo-Terrestre:* - Río Guadalquivir.  
- Río Guadaíra.

a) *Ámbito:*

El dominio público marítimo terrestre completo de los dos ríos y las zonas de servidumbre de protección cuando afectan a suelo no urbanizable.

Los límites del dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección de los ríos Guadalquivir y Guadaíra se reflejan en los planos N° OE-1 “Clasificación y Categorías del Suelo”, N° 9 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”, y puntualmente en el plano N° 10 “Ordenación General”.

b) *Legislación:*

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (En función de la disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, han quedado derogadas las autorizaciones de vertidos al dominio público marítimo terrestre, desde tierra al mar, reguladas en esta Ley).
- Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento de la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (Deroga los artículos 13, 14, 23 y 25 del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula

el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección).

**(Adapt.) Artículo 6.2.4.- Vías Pecuarias.**

La red de vías pecuarias existente en el municipio tiene la consideración de suelo no urbanizable de protección especial, con su correspondiente anchura legal según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias; y tiene carácter demanial de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/1998).

a) Usos compatibles:

- Los usos compatibles de las vías pecuarias son aquellos que fomentan la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.
- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria, según el artículo 55 del Reglamento de Vías Pecuarias, usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales.
- Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
- En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, la biodiversidad, el intercambio genético de especies y la movilidad territorial de la vida salvaje, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como paseo, senderismo, cabalgata, cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.
- Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
- La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

b) Usos incompatibles:

- Las vías pecuarias deberán estar totalmente libres y expeditas de cualquier cerramiento u obstáculo, con independencia de la naturaleza del mismo, que pueda dificultar o entorpecer el libre tránsito de personas y ganado.
- Todos los usos no considerados compatibles, serán incompatibles.

c) Legislación sectorial aplicable:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

d) Actuaciones previstas:

- Trazado alternativo del tramo de la Vereda del Rayo comprendido en el suelo urbanizable de la zona entre núcleos, se sustituye un trazado por otro lo que implica la inmediata desafectación del antiguo trazado, que queda incluido en el Sector SEN-1, sin que esto suponga derecho de aprovechamiento urbanístico por parte de la Consejería de Medio Ambiente, puesto que recibe a cambio el trazado alternativo que supera en superficie al antiguo trazado. Esta actuación se concretará en el Plan Especial “Hipódromo” en el que se incluye el trazado alternativo.
- Plan Especial “Cañada Real de la Armada” con el objetivo principal de erradicar las numerosas edificaciones e instalaciones fuera de ordenación que son totalmente incompatibles con la calificación de vía pecuaria, se describe en la Ficha de Planeamiento y Gestión correspondiente.

### **SECCIÓN 3ª. Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística**

**(Adapt.) Artículo 6.2.5.- Yacimientos Arqueológicos.**

1. Esta zona discontinua está formada por los yacimientos arqueológicos reflejados en los planos N° OE-1 “Clasificación y Categorías del Suelo” y N° 9 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”, situados en las coordenadas facilitadas por la Consejería de Cultura. Su situación y delimitación exactas se determinarán por esta Consejería en cada caso.
2. Será de obligado cumplimiento en los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable la siguiente legislación:
  - Ley 14/2007, de 26 de junio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
  - Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
  - Decreto 168/2003, de 17 de junio, Reglamento de Actividades Arqueológicas.
  - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Derogado parcialmente por el D. 168/2003).
3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 5 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía y el artículo 19 del P.E.P.M.F.
4. Se establece una zona de protección cautelar en torno a los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura, de 100 metros de radio hasta que se lleve a cabo un levantamiento arqueológico en todo el término municipal y se practique una delimitación catastral de los mismos, en ese momento se definirán las áreas exactas de protección cautelar y se establecerá la tipología de intervención arqueológica en cada caso.
5. En los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura serán de aplicación las siguientes determinaciones:
  - a) Usos compatibles.
    - *Usos admisibles:*
      - Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de la tierra (inferiores a los 40 cm),

- pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres).
  - Reparación de vallado, siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
  - Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.
  - Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.
- *Usos excepcionales, sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura:*
    - Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
    - Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
    - Obras de acondicionamiento, mejoras y reparación de caminos y accesos consolidados.
    - En general, labores de arados profundas que superen los 40 cm de profundidad.
    - Tareas de restauración ambiental.
    - Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.
    - Trabajos relacionados con implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.
    - Obras e instalaciones de carácter turístico-recreativas.
    - Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.
- b) Usos incompatibles:
- Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
  - Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
  - Arranque de árboles a efecto de transformación del uso del suelo.
  - La colocación de vertederos de cualquier naturaleza.
  - Las extracciones de áridos, así como las explotaciones mineras y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.
  - Explanaciones y aterrazamientos.
  - En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
  - Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
  - Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
  - Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos de motor.
  - Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
  - Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

- Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierras, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
  - Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- c) Definición del procedimiento urbanístico respecto a la tutela de los yacimientos, desarrollando los siguientes parámetros básicos:
- Inicio del procedimiento en el Ayuntamiento con la recepción de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva, movimiento de tierras o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica.
  - Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, para la tramitación de la autorización de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final, tal y como se establece en la legislación vigente: Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía. En esa documentación se deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y su afección probable sobre el patrimonio arqueológico.
  - Finaliza el procedimiento con la concesión de la licencia incluyendo, si es el caso, los condicionantes para la correcta conservación del patrimonio histórico.

**(1ª Rect.) Artículo 6.2.6.- Afección de Sistemas de Comunicaciones.**

**(Adapt.)**

**1. Carreteras:**

**a) Ámbito y titularidad:**

Tramos incluidos en suelo no urbanizable de las siguientes carreteras, en la anchura equivalente a la suma de las zonas de dominio público, servidumbre y afección:

*RED ESTATAL (Estado)*

- Autopista Sevilla-Cádiz (A-4 / AP-4 / E-05)
- Carretera Nacional IV (N-IV)
- Circunvalación Metropolitana SE-40 [Prevista]

*RED AUTONÓMICA (Comunidad Autónoma de Andalucía)*

*Red Básica*

- A-376 Ctra. Sevilla – Utrera

*Red Intercomarcal*

- A-392 Dos Hermanas – Alcalá de Guadaíra

*Red Complementaria*

- A-8031 Dos Hermanas – A-376
- A-8032 Bellavista – Dos Hermanas

*RED PROVINCIAL (Diputación Provincial de Sevilla)*

- A-3205 Enlace de la N-IV con la SE-3206 (Por Palmarillo) [Dos Hermanas – Polígono Industrial Ctra. de la Isla]
- A-3206 Ramal de la A-4 a Isla Menor [Ctra. de la Isla desde Bellavista]

**b) Legislación de obligado cumplimiento:**

- Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 597/ 1999, de 16 de abril.
- Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento



General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre. (B.O.E nº 9 de 10-1-98).

En las carreteras estatales, las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, son las que figuran en el siguiente esquema:

ZONAS / LÍMITES	AUTOPISTAS, AUTOVÍAS Y VÍAS RÁPIDAS		RESTO DE CARRETERA S
	Variantes y Carreteras de Circunvalación	Resto	
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	8 m		3 m
LÍMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRE	25 m		8 m
LÍMITE DE ZONA DE AFECCIÓN	100 m		50 m
LÍNEA DE EDIFICACIÓN	100 m	50 m	25 m

En las carreteras autonómicas y provinciales las zonas afectadas, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada, son las que figuran en el siguiente esquema:

ZONAS / LÍMITES	VÍAS DE GRAN CAPACIDAD	VÍAS CONVENCIONALES DE LA RED PRINCIPAL	RESTO DE CARRETERA S
ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	8 m	3 m	3 m
LÍMITE DE ZONA DE SERVIDUMBRE	25 m	8 m	8 m
LÍMITE DE ZONA DE AFECCIÓN	100 m	50 m	25 m
LÍNEA DE EDIFICACIÓN	100 m	50 m	25 m

c) Limitaciones de uso:

- Para ejecutar en la zona de edificación cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del organismo titular de la carretera.
- Desde la línea de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes.
- Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio competente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el Art. 84 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

## 2. Ferrocarril.

### a) Ámbito:

Línea férrea Sevilla–Cádiz, tramos incluidos en suelo no urbanizable, en la anchura equivalente a la suma de las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

### b) Legislación de obligado cumplimiento:

- Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, por el que se aprueba en Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Son zonas afectadas las que sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII “Policía de Ferrocarriles” del R.D. 1211/90, distinguiendo, a estos efectos, entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No Urbano	8 m	Entre 8 y 20 m	Entre 20 y 50 m

### c) Limitaciones de uso:

- La zona de dominio público: uso exclusivo ferroviario. En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas exija la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- La zona de servidumbre: uso de la zona por la que pasa, con las siguientes limitaciones. En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por las Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- La zona de afección: uso de la zona por la que pasa, con las siguientes limitaciones. Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las vías, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse obras o actividades.
- Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

### d) Otras limitaciones:

- No se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce con la vía férrea de la red viaria o peatonal prevista en los planes se realizará a diferente nivel.
- En los casos en que existan cruces carretera - ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

## 3. Caminos rurales.

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 4 m. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

**(Adapt.) Artículo 6.2.7.- Protección Paisajística.**

*1. Parque Laguna de Fuente del Rey.*

Parque de rango metropolitano, ejecutado y gestionado por el ayuntamiento Dos Hermanas. Es un parque de características naturales destinado a promover las actuaciones de recuperación, restauración y repoblación vegetal de la laguna existente al oeste del núcleo de Fuente del Rey, cerca del límite norte del término municipal próximo a Bellavista.

a) Usos compatibles:

Cualquier actividad relacionada con la recuperación, restauración y repoblación de la flora y la fauna de la laguna existente, y con la promoción y difusión de los recursos del parque, así como las actividades recreativas relacionadas con ellas.

b) Usos incompatibles:

Queda prohibida expresamente toda actividad que implique deterioro de las condiciones del espacio natural, sus elementos o sus instalaciones, y en particular:

- El vertido de escombros, basuras, desechos y demás residuos fuera de los lugares señalados a tales efectos.
- Todo tipo de actividad de la que pudiera derivarse contaminación de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.
- El maltrato o destrucción de especies de flora y fauna silvestre.
- La captura de animales, vivos o muertos, así como la tenencia dentro del parque de artes o armas para usos cinegéticos o similares.
- La circulación sin autorización de vehículos a motor, fuera de la red de caminos de tránsito público o con finalidad distinta a la de paso a las zonas establecidas y señalizadas para aparcamiento, quedando prohibido el estacionamiento fuera de éstas. Queda excluida de esta limitación la flota de vehículos destinada a las labores de servicio o de vigilancia del parque.
- La acampada y pernocta.

*2. Caño de la Vera.*

Esta zona se localiza en el extremo sur del término municipal. Sus principales condicionantes vienen determinados por un relieve llano con pendientes inferiores al 3%, propio de un estuario con morfología meandrizante y abandonado, de régimen fluvial. Es el espacio de mayor valor natural, por las numerosas especies de avifauna presentes además de una cierta diversidad de vegetación palustre.

a) Usos compatibles:

- Las adecuaciones de la naturaleza y usos didácticos o científicos.

b) Usos incompatibles:

- La realización de cualquier obra que impida el flujo natural de las aguas o altere la morfología de la red de drenaje, a excepción de aquellas que se integren en proyectos debidamente autorizados por la Conserjería de Medio Ambiente o en su caso los Patronatos rectores cuando se trate de espacios afectados por la ley de Espacios Naturales Protegidos.
- Las obras de captación de aguas que puedan en algún grado alterar su condición de zona húmeda.
- La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
- Cualquier obra o actividad generadora de vertidos.
- Viviendas.

c) Legislación sectorial aplicable:

- Serán de obligado cumplimiento las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla (Orden del 3 de Junio de 1986) o cualquier otro plan que lo sustituya.

**(Adapt.) Artículo 6.2.8.- Reserva de Viario y Vía Pecuaria (Propuesta Alternativa a la SE-40).**

a) **Ámbito:**

Comprende los suelos situados al sureste del núcleo principal en los que se prevé una reserva para posible corona exterior del sector sur Guadaíra de la aglomeración urbana (alternativa a la futura SE-40). Se propone este vial, apoyado en parte en la variante de la N-IV, que conectaría con los viarios metropolitanos transversales de la aglomeración urbana de Sevilla. Esta vía, su reserva, se plantea como una importante apuesta de este PGOU de Dos Hermanas. Así mismo y en paralelo con ella se prevé una reserva de suelo para posibilitar la futura conexión, por el sur del núcleo principal de Dos Hermanas, de las vías pecuarias existentes en el término municipal con las de Alcalá de Guadaíra de manera que conformen un sistema lineal de espacios libres que comunique con el Parque del Guadaíra.

b) **Usos compatibles:**

Serán los establecidos para las zonas colindantes excepto los que supongan edificaciones, construcciones o instalaciones permanentes que pudieran afectar al futuro destino de estos suelos.

c) **Usos incompatibles.**

Todos los usos no incluidos en el apartado anterior, y todos aquellos compatibles que precisen para su desarrollo construcciones o instalaciones permanentes que pudieran afectar al futuro destino de estos suelos.

**SECCIÓN 4ª. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural**

**Artículo 6.2.9.- Vega.**

1. Esta unidad se asienta en el extremo Oeste del término, caracterizado por una morfología plana, con pendientes inferiores al 3%, sobre los que se desarrollan suelos de alta calidad agrícola y gran productividad.
2. Objeto de su preservación.  
Estos suelos se preservan del desarrollo urbano por su gran valor ambiental, alta calidad agrícola y riesgos naturales.
3. Usos:
  - a) **Usos Compatibles.**
    - *Admisibles:*
      - Utilización de construcciones agrarias ligadas al mantenimiento y fomento de los recursos productivos.
      - Instalaciones con finalidad educativa y formativa apoyadas en la rehabilitación de las edificaciones existentes, excluyéndose las edificaciones permanentes de nueva construcción y permitiéndose las obras e instalaciones menores, en general desmontables, destinadas a facilitar la observación y estudio de la naturaleza y del manejo agrícola de la tierra.
    - *Excepcionales:*
      - Cualquier tipo de infraestructuras territoriales.

- Las construcciones agrícolas de todos los tipos, siempre que los edificios no ocupen más del 0,5 % de la superficie de la parcela y no superen la altura de una planta y 5 metros.
- b) Usos Incompatibles:
- Las obras de aterrazamientos, desmonte y relleno que supongan una gran alteración de la topografía actual.
  - Las instalaciones deportivas en medio rural, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general.
  - En general cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

### **Artículo 6.2.10.- Campiña.**

1. Comprende esta calificación el resto de las áreas de regadío del término municipal, o con potencialidad de serlo. Estos suelos corresponden a terrazas medias y altas en torno a márgenes del Canal del Bajo Guadalquivir, ruedo suroccidental de Dos Hermanas con dotaciones autorizadas de agua o con posibilidad de ella.

En esta zona, debido a la relativa menor calidad de estos suelos respecto a los de “Vega”, se permite una mayor diversidad de usos compatibles con la producción agraria.

2. Objeto de su preservación.  
Estos suelos se preservan del desarrollo urbano por su alta calidad agrícola y potencialidad productiva.

3. Usos Compatibles.

- *Admisibles:*

- Construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, entre otras:
  - . Instalación o construcción de invernaderos.
  - . Estabulación de ganado y granjas avícolas.
- Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructuras de servicio a la explotación agraria.
- Obras de captación de aguas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Instalaciones de ejecución, entretenimiento y servicio de la obra pública.
- Rehabilitación de las haciendas de olivar existentes para uso hotelero, pudiéndose aumentar la superficie actual de las mismas siempre que ello implique la rehabilitación de la hacienda para un único uso hotelero.
- Instalaciones no permanentes de restauración y venta.
- Vivienda familiar en parcela no inferior a 5 has.

- *Excepcionales:*

- Construcciones e instalaciones industriales ligadas a recursos primarios, siempre que se cumplan las normas generales señaladas al efecto por este Plan.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando cumplan las normas generales de carácter medioambiental.
- Desmontes, aterrazamientos y rellenos, cuando se refieran a mejoras de parcelas agrícolas en su sistema de riego u obras previas de localización de actividades primarias o infraestructuras previamente incluidas en proyecto.
- Viario de carácter general determinado como actuación imprescindible y siempre que se resuelvan suficientemente las interrupciones de las infraestructuras preexistentes y en especial la red de caminos rurales.

- Desguace y almacenamiento de chatarras, siempre que se minimice el impacto paisajístico mediante la formación de una barrera visual en torno a la actividad, constituida por dos líneas de árboles y un seto, y el acopio de chatarra no supere los cinco (5) metros de altura.

### **Artículo 6.2.11.- Huertas**

1. El aprovechamiento principal del espacio es el agrícola, huertas, plantaciones de frutales y olivar. Las parcelas que se localizan en la zona presentan dimensiones reducidas, atípicas en el término, alta densidad de viviendas y construcciones agrarias. Estas huertas son utilizadas con fines productivos, con lo cual es quizás la zona más compleja del municipio por la organización que presenta.

El objetivo principal que se pretende conseguir es el mantenimiento y fomento de esta estructura de explotación agraria, y su compatibilidad con la ocupación de viviendas familiares que genera.

2. Objeto de su preservación.  
Estos suelos se preservan del desarrollo urbano por su valor paisajístico y alta calidad agrícola.
3. Usos.
  - a) Usos Compatibles.
    - *Admisibles:*
      - Obras de captación de aguas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
      - Construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, siempre que los edificios no ocupen más del 0,2 % de la superficie de la parcela y no superen la altura de una planta y 5 m.
      - Instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
      - Vivienda unifamiliar en parcela mínima de 3 has., sólo cuando se justifiquen debidamente la necesidad de localización de la zona y de la dedicación agraria del solicitante.
    - *Excepcionales:*
      - Infraestructuras de servicio a la explotación agraria.
      - Instalaciones de invernaderos, siempre que en el proyecto u obra realizada se asegure la no salinización de los suelos o afectación del acuífero mediante el drenaje necesario.
      - Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos agrarios.
      - Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración, cuando cumplan las normas generales de carácter medioambiental.
      - Viario de carácter general.
      - Usos turísticos y recreativos en edificaciones existentes.
  - b) Usos Incompatibles:
    - En general cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

### **Artículo 6.2.12.- Marismas.**

1. Antiguas zonas de marisma, actualmente transformadas en casi su totalidad para uso agrario con cultivo dominante de arroz y herbáceos de regadío. Estas marismas transformadas suponen la totalidad de los terrenos encharcables al sur del término, en su contacto con el brazo del Este, Caño de la Vera y colectores varios entre los que se incluye el más próximo a Adriano.
2. Objeto de su preservación.  
Estos suelos se preservan del desarrollo urbano por su valor ambiental, alta calidad agrícola y por la posibilidad de riesgos naturales.
3. Usos.  
Todas las actividades que lleven aparejado movimientos de tierra han de garantizar la ausencia de impactos sobre el suelo y en los flujos de inundación de las marismas.
  - a) Usos Compatibles.
    - *Admisibles:*
      - Obras de captación de aguas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
      - Construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria.
      - Infraestructuras al servicio de la explotación agraria.
      - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
      - Rehabilitación de las haciendas de olivar existentes para uso hotelero, pudiéndose aumentar la superficie actual siempre que ello implique la rehabilitación de la hacienda para un único uso hotelero.
    - *Excepcionales:*
      - Cercas y vallados de obra maciza que puedan impedir la circulación del agua en posibles situaciones de riesgo de inundación general.
      - Construcciones de piscifactorías, siempre que resuelvan anteriormente el abastecimiento de agua fuera de las redes generales. El promotor deberá realizar un estudio previo de impacto ambiental, que además de los requerimientos comunes deberá prestar especial atención a la depuración de los vertidos de la actividad.
      - Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculados a los recursos de la zona (secaderos de arroz, almacenes) y necesarios para la explotación.
  - b) Usos Incompatibles:
    - En general cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.
    - Viviendas.

### **Artículo 6.2.13.- Reserva de Espacio Libre Metropolitano.**

1. Esta calificación corresponde al resto de las áreas de regadío del término municipal, o con potencialidad de serlo.

La zona presenta una topografía muy variada, donde destacan cerros testigos y vaguadas. Geológicamente se caracteriza por conglomerados, areniscas, arenas y arcillas, sobre los que se desarrollan suelos de mediana calidad. El uso actual es agrícola, conformando un mosaico de cultivos herbáceos, en secano, regadío y olivar.

El objetivo principal que se pretende es el mantenimiento de esta zona en su nivel de

rendimiento actual.

2. Objeto de su preservación.

Estos suelos se preservan del desarrollo urbano por su valor paisajístico y agrícola.

3. Usos.

a) Usos Compatibles.

▪ *Admisibles:*

- Obras de captación de aguas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, entre otras:
  - . Instalación o construcción de invernaderos.
  - . Estabulación de ganado y granjas avícolas.
- Construcciones e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando cumplan las normas generales de carácter medioambiental.
- Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Instalaciones de restauración y venta en edificaciones existentes o de nueva construcción en borde de carretera.
- Instalaciones de ejecución, entretenimiento y servicio de la obra pública.
- Vivienda unifamiliar en parcela mínima de cinco (5) ha.
- Rehabilitación de las haciendas de olivar existentes para uso hotelero, pudiéndose aumentar la superficie actual siempre que ello implique la rehabilitación de la hacienda para un único uso hotelero.

▪ *Excepcionales:*

- Construcciones e instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.
- Desmontes, aterrazamientos y rellenos, cuando se refieran a mejoras de parcelas agrícolas en su sistema de riego u obras previas de localización de actividades primarias o infraestructuras previamente incluidas en proyecto. Estos no podrán dar lugar a desmontes o terraplenes de altura mayor de 3 m, ni exigirán la formación de muros de contención de altura superior a 1,5 m; y en el proyecto se resolverá dentro de la parcela la circulación de aguas pluviales.
- Viario de carácter general.
- Desguace y almacenamiento de chatarras, siempre que se minimice el impacto paisajístico y se apoye en viario público.
- Tala de árboles.

b) Usos Incompatibles:

- En general cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

**Artículo 6.2.14.- Usos Aislados Existentes.**

1. Se califican como Usos Aislados Existentes las construcciones y edificaciones actuales que no están en discordancia con los objetivos y determinaciones del Plan General. Las parcelas así zonificadas de forma discontinua se someten a todos los efectos al régimen jurídico del suelo no urbanizable preservado.

El objetivo es el mantenimiento de los usos y actividades surgidas al amparo de legislaciones anteriores.



Su ubicación se recoge en el Plano nº 9 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”.

2. Objeto de su preservación.  
Estos suelos se incluyen en el suelo no urbanizable preservado por tratarse de una zona discontinua alejada de los núcleos urbanos y dispersa en el territorio municipal, que se inserta en esta categoría de suelo no urbanizable.
3. Usos compatibles:
  - Se permite el mantenimiento del uso y actividad actuales en cada una de las parcelas así calificadas.
  - Cualquier cambio de los mismos, implique o no la realización de nuevas edificaciones o construcciones, deberá ser solicitado al Ayuntamiento, que de acuerdo con las presentes normas urbanísticas podrá conceder o denegar dicha solicitud.
4. Cumplimiento de las normas medioambientales.  
Todas las actividades incluidas en esta calificación se adecuarán a las disposiciones generales de carácter medioambiental del Plan General y de la legislación vigente.

**(Adapt.) Artículo 6.2.15.- Zona de Influencia del Litoral en Suelo No Urbanizable.**

1. *Vega.*
  - a) *Ámbito:*  
Se establece esta zona, conforme al artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en una franja de terreno de 500 m de anchura a partir de la línea de dominio público marítimo - terrestre del río Guadalquivir y del río Guadaíra.
  - b) *Objetivo de esta ordenación y calificación:*  
Esta franja de terreno se califica como Vega, en consonancia con el resto del terreno con el que limita, y con la actual vocación agrícola de toda la zona comprendida entre el río Guadalquivir, el río Guadaíra y la futura circunvalación SE-40; preservándose del desarrollo urbano por su gran valor ambiental, alta calidad agrícola y riesgos naturales.
2. *Reserva de Espacio Libre Metropolitano.*
  - a) *Ámbito:*  
Se establece esta zona, conforme al artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en una franja de terreno de 500 m de anchura a partir de la línea de dominio público marítimo - terrestre del río Guadaíra.
  - b) *Objetivo de esta ordenación y calificación:*  
Esta franja de terreno se califica como Reserva de Espacio Libre Metropolitano, en consonancia con el resto del terreno con el que limita, en el que esta ordenación pretende preservarlo del desarrollo urbano por su valor paisajístico y agrícola.
3. *Usos en ambas zonas:*
  - a) *Usos compatibles.*
    - *Admisibles:*
      - Las actividades agrícolas ligadas a la naturaleza rural del suelo y las instalaciones relacionadas con las mismas, siempre que no impliquen obras de edificación y construcción.
      - Instalaciones de ejecución, entretenimiento y servicio de la obra pública.
    - *Excepcionales:*

- Obras de captación de aguas, previa autorización de la Agencia Andaluza del Agua
- Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando cumplan las normas generales de carácter medioambiental.
- Cualquier tipo de infraestructura territorial.
- Obras e instalaciones menores desmontables, destinadas a facilitar la observación y el estudio de la naturaleza.

b) Usos incompatibles:

- Las obras de aterrazamiento, desmonte y relleno que supongan una gran alteración de la topografía actual.
- Las instalaciones deportivas en medio rural, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general.
- Las construcciones agrarias, aunque estén ligadas al mantenimiento y fomento de los recursos productivos.
- En general cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

## **TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

### **CAPÍTULO 0º CONDICIONES GENERALES.**

*La normativa de protección hace explícitos de forma reglada los objetivos de protección que se persiguen: Parar el proceso de destrucción de los edificios y elementos de interés y servir de base a una política de conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico.*

#### **(Adapt.) Artículo 7.0.1.- Descripción general del patrimonio inmueble protegido.**

Afectan estas normas a todos los bienes inmuebles protegidos del municipio de Dos Hermanas conforme a la siguiente estructura:

- a) Edificios y elementos incluidos en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas, son todos los que el plan general ha considerado que son portadores de valores que es preciso preservar, incluidos, conforme al artículo 29 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, todos los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).
- b) Edificios y elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la caracterización de patrimonio arqueológico, arquitectónico y/o etnológico, que en función del nivel de protección se clasifican en:
  - Bienes de Interés General (BIC)
  - Bienes de catalogación general

### **CAPÍTULO 1º PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS.**

#### **Artículo 7.1.1.- Aplicación.**

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en la totalidad del municipio, también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen ámbitos en los que está incluido un algún yacimiento arqueológico.

#### **Artículo 7.1.2.- Grados de protección**

1. Los criterios de clasificación se establecen a partir de dos grados de protección, que con carácter preceptivo se determinan para cada edificio o conjunto catalogado:
  - GRADO I.  
Incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, o artístico que, con independencia de su estado de conservación, deben mantenerse en su total o plena integridad, con especial respeto científico, de sus características singulares y de sus elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
  - GRADO II.  
Incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, típico o ambiental que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas; sin perjuicio de obras interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

2. Cada uno de estos grados se divide en dos subgrados, A y B, que indican el tipo de intervención permitido, señalándose en cada edificio o conjunto catalogado con carácter indicativo genérico, adaptándose a cada caso concreto.

Se determinan en cada grado de protección de la manera siguiente:

a) GRADO I.

- A. *Singular*. En atención a su consideración, en todo o en parte, como elemento relevante de la arquitectura histórica de Dos Hermanas, o porque constituye un hito dentro del territorio o de la trama urbana de la ciudad.
- B. *Integral*. En atención a su consideración como elemento de gran calidad, que presenta importantes valores arquitectónicos e históricos.

b) GRADO II.

- A. *Estructural*. En atención a su consideración como elemento con valores suficientes para merecer la conservación, tanto de su estructura como por sus características arquitectónicas más destacados.
- B. *Volumétrica*. En atención a su consideración como elemento cuyo mayor valor es el de su integración en el paisaje y en la trama urbana, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación.

#### **Artículo 7.1.3.- Demolición de edificios o elementos catalogados.**

Queda absolutamente prohibida, como norma general, la demolición de los edificios o elementos que queden protegidos en el presente catálogo, estando obligados, en caso de incumplimiento, los autores a la reedificación integral de lo construido, con apoyo en la documentación gráfica e histórica que existe al respecto, y con las sanciones administrativas que correspondan, según el grado de catalogación.

En los edificios o elementos protegidos con el Grado II-B, sólo se podrán producir demoliciones parciales, previa resolución expresa de un expediente de ruina, y siendo la propuesta de nueva planta una significativa mejora urbana y ambiental de lo existente.

En ningún caso, la declaración de ruina supone la necesaria demolición de un inmueble, sino que habrá de solicitarse conjuntamente con la licencia de edificación la licencia de demolición.

#### **Artículo 7.1.4.- Intervenciones compatibles en edificios catalogados.**

1. En el cuadro adjunto, se recogen, con carácter indicativo y detalladamente, los tipos de obras compatibles, en principio, con cada grado y subgrado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.  
Estas obras se definen en el Capítulo 1º del Título II “Normas Generales de la Edificación”, en concreto en el artículo 2.1.2 de estas normas.
2. La diferenciación del subgrado A o B, dentro de cada grado de protección, recogida en el Catálogo es indicativa, se hará conforme al examen y evaluación rigurosa de las obras de intervención que sean necesarias o admisibles en cada edificio concreto, y según las partes o elementos del mismo que hayan de conservarse, restaurarse o reconstruirse; de tal modo que la clasificación definitiva del subgrado dependerá de las obras que los servicios técnicos de la administración actuante informen que sean necesarias y de las limitaciones que se impusieran a las obras admisibles.
3. Según las partes o elementos que no deban alterarse, se podrá producir que en un mismo edificio o conjunto edificado se apliquen los dos subgrados de intervención de un mismo

grado de protección, pero nunca serán aplicables las del grado inferior.

4. En todo edificio, y en todos los casos, será necesario y obligatorio como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación, siempre compatible con el edificio y previa o posteriormente a cualquier otra intervención.
5. La catalogación de edificios y elementos del patrimonio de Dos Hermanas, recogida en el presente Plan General, con arreglo al grado o subgrado que se asigna a cada edificio, no confiere, por principio, el derecho del propietario a realizar todas las obras e intervenciones que en el cuadro adjunto se recogen con carácter indicativo; dependiendo de la información preceptiva, la determinación de las obras admisibles, y pudiéndose imponer las obras que se estimen necesarias de las incluidas en ese grado, o impedir, razonadamente, aquellas que se crean degradantes de las condiciones del edificio, por informe justificado de la administración actuante. Incluso puede ocurrir, que en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, previo a su autorización de demolición, se produjeran hallazgos de interés, imponiéndose la restauración o conservación de aquellas partes o elementos que su análisis justificara, sin derecho a indemnización, al entenderse que no es vinculación singular del planeamiento general, sino deberes inherentes al cumplimiento de la legislación estatal y autonómica de patrimonio histórico.
6. Inversamente, si del resultado de la posterior investigación pormenorizada se dedujese que el grado de protección asignado a un edificio o elemento por el presente Plan y su Catálogo fuese injustificado por la carencia de interés propio o estado irrecuperable del mismo, no podrán permitirse obras de intervención propias de un grado inferior menos restrictivo, o su descatalogación, más que mediante el trámite de modificación del presente Catálogo del Plan General, con arreglo a la legislación urbanística de aplicación.

#### **Artículo 7.1.5.- Intervenciones en edificios protegidos con el Grado I.**

##### *1. Obras permitidas.*

- a) Las obras permitidas serán las precisas, tendentes a la buena conservación, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos. Los elementos que estén acogidos a algún régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio estatal o autonómica, deben obtener autorización previa de la administración autonómica o estatal vinculante. En concreto se establecen las siguientes:
  - *Conservación.*
  - *Consolidación.*
  - *Restauración, que tendrá carácter arqueológico cuando afecte a un B.I.C.,*
- b) Sólo se permitirán como admisibles obras justificadas según cada edificio y el estado de sus elementos, o parte de ellos; siendo recomendables estas intervenciones y el uso activo del mismo, cuando su mal estado y función urbana lo requieran, para garantizar su conservación. En concreto se permitirán las siguientes:
  - *Modernización,* incluida en las obras tendentes a la buena conservación del edificio.
  - *Rehabilitación,* incluida en las obras de reforma.
  - *Reconstrucción integral,* incluida en las obras de nueva edificación.

##### *2. Usos.*

Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus aspectos espaciales, tipológicos y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

##### *3. Documentación y tramitación.*

- a) Los documentos exigidos serán todos los necesarios para la definición completa de las

obras a realizar, extremando la elaboración y obtención historiográfica en archivos, bibliotecas, museos, ... que sirva de base a las actuaciones proyectadas.

- b) Todas las obras a realizar en estos elementos, requerirán licencia municipal y serán informados por los servicios técnicos municipales y por la Comisión Provincial del Patrimonio, caso de ser legalmente vinculante, dada la trascendencia de las obras. Los desarrollos de planeamiento y los proyectos de obra o actuaciones que afecten a los bienes de interés cultural, deberán contar con informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura. En cualquier caso, las intervenciones sobre los suelos ocupados por estos elementos deberán ir encaminadas a su protección y puesta en valor.

#### **Artículo.- 7.1.6. Intervenciones en edificios protegidos con el Grado II.**

##### *1. Obras permitidas.*

- a) Las obras permitidas serán las precisas siguientes:
- Obras tendentes a la buena conservación:
    - . *Conservación.*
    - . *Consolidación.*
    - . *Modernización.*
    - . *Restauración.*
  - Obras de reforma:
    - . *Rehabilitación.*
  - Obras de nueva planta:
    - . *Reconstrucción integral.*
- b) Sólo se permitirán como admisibles obras parciales, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes:
- Obras de nueva planta:
    - . *Ampliación* en las partes que no han motivado la protección del conjunto edificado.

##### *2. Usos y documentación.*

Los usos admisibles y la documentación serán los establecidos para el grado I precedente, si bien pueden flexibilizarse en cuanto al uso si con él se beneficia la conservación del edificio.

##### *3. Tramitación.*

Las obras a realizar en estos elementos requerirán licencia municipal, informada y supervisada por los técnicos municipales pertinentes.

#### **Artículo 7.1.7.- Construcciones próximas y entornos de elementos o conjuntos catalogados.**

Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte o sean colindantes de edificaciones o conjuntos catalogados, y cualquiera otras que puedan alterar las relaciones de los edificios catalogados con su entorno, como puede ser la modificación de las perspectivas tradicionales, históricas y paisajísticas, tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones catalogadas, especialmente en lo referente a alturas de cubiertas, y relación compositiva de sus elementos que presenten alguna incompatibilidad con el edificio o conjunto catalogado en cuanto a su carácter o ambiente.

#### **Artículo 7.1.8.- Usos.**

Con carácter general, y en primera instancia, para todos los edificios y conjuntos

catalogados los usos permitidos serán los originales, y, en segunda instancia, aquellos que no alteren los elementos, espaciales y formales, que han motivado su catalogación, estimándose más adecuados los usos públicos. El cambio, en un elemento catalogado, de dotación de uso y/o dominio público a otro régimen distinto, requerirá la aprobación de una modificación puntual del presente Plan General, no así a la inversa.

**Artículo 7.1.9.- Control municipal.**

La administración actuante, en cumplimiento de las disposiciones vigentes en la legislación urbanística y en sus reglamentos, deberá vigilar y hacer cumplir a los propietarios los deberes que les corresponden, con relación a la conservación y buen uso de los edificios, ejerciendo la acción sustitutoria que la legislación establece.

**Artículo.- 7.1.10. Cuadro resumen indicativo de las obras permitidas en los distintos grados de protección.**

TIPOS DE OBRAS DE INTERVENCIÓN ADMISIBLES SEGÚN EL GRADO DE PROTECCIÓN Y LA PARTE AFECTABLE A CADA EDIFICIO O ELEMENTO CATALOGADO.												
GRADOS DE PROTECCIÓN Y SUBGRADOS	TIPOLOGÍA		ESTRUCTURAS		CUBIERTAS	CERRAMIENTO		ACABADOS		INSTALACIONES		ESPACIOS LIBRES
	ORGANIZACIÓN GENERAL. . Volúmenes . Estructura envolvente . Organización funcional.	DISTRIBUCIÓN INTERIOR. . Dependencias . Usos	PORTANTE .Pilares y vigas . Muros . Cimentaciones	SUSTENTANTE Forjados, vuelos, escaleras	Volúmenes, inclinación, terrazas, lucernarios, elementos singulares, contornos, materia	EXTERIOR Fachadas, medianerías no resistentes.	INTERIOR Tabiquería	FACHADA Color, textura, recercado, molduras,zócalos, etc.	INTERIOR Solados, carpintería, escayolas, artesanado, etc	MENORES Agua, gas, saneam., elec., tlfno, paneles, calefac, seguridad	MAYORE Elevadores, depósitos, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondic..	Pavimentac. arbolado, elementos decorativos, mobiliario.
I SINGULAR - INTEGRAL	A	Restauración *		Restauración * Consolidación		Restauración * Conservación						Restauración Conservación
	B	Modernización	Consolidación		Conservación	Conserv. Modern.	Conservación		Conservación Modernizac.	Moderniz.	Conservación Moderniz. Restauración Rehabilitac. Reconstruc. Int.	
		Restauración Rehabilitación Reconstrucción Integral										Reconstruc. Int.
II ESTRUCT. - VOLUMET.	A	Modernización	Consolidación		Conservación	Conserv. Modern.	Conservación		Conservación Modernizac.	Moderniz.	Conservación Modernizac. Restauración Rehabilitac. Reconstruc. Int.	
		Restauración Rehabilitación Reconstrucción Integral										Conservación Modernizac. Restauración Rehabilitac. Reconstruc. Int.
	B	Modernización	Consolidación		Conservación	Conserv. Modern.	Conservación		Conservación Modernizac.	Moderniz.	Conservación Modernizac. Reconstruc. Int.	
		Restauración Rehabilitación Reconstrucción Integral Ampliación										Ampliación



## **CAPÍTULO 2º. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS INSCRITOS EN EL CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ (C.G.P.H.A.)**

### **(Adapt.) Artículo 7.2.1.- Legislación vigente y competencia municipal.**

2. Será de obligado cumplimiento en los bienes inmuebles nazarenos del patrimonio histórico andaluz, situados en cualquier tipo de suelo, la legislación vigente en esta materia, actualmente:
  - Ley Patrimonio Histórico de Andalucía (14/2007, de 26 de junio).
  - Ley Patrimonio Histórico Español (16/1985, de 25 de junio).
  - Desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Real Decreto 111/1986, de 10 de enero).
  - Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio).
  - Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).
3. Conforme establece el artículo 4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento de Dos Hermanas podrá adoptar, en caso de urgencia, las medidas cautelares necesarias para salvaguardar los bienes del Patrimonio Histórico Andaluz cuyo interés se encontrase amenazado, sin perjuicio de cualquier otra función que legalmente tenga encomendada.

### **(Adapt.) Artículo 7.2.2.- Patrimonio arqueológico.**

1. Los yacimiento arqueológicos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en ambas categorías, se listan en el Tomo 2 del Catálogo de este Plan General y se localizan, en las coordenadas facilitadas por la Consejería de Cultura, en el plano Nº 2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección” y en el Plano Nº 9 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”, incluso los incluidos en suelos urbano y urbanizable; los inscritos como Bien de Interés Cultural se señalan expresamente. Su situación y delimitación exactas se determinarán por esta Consejería en cada caso.
2. Todos los bienes de interés cultural del patrimonio arqueológico nazareno han sido inscritos con la tipología jurídica de Monumento, conforme al artículo 25 de la Ley 14/2007.
3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andaluz.
4. Se establece una zona de protección cautelar en torno a los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura, de 100 metros de radio hasta que se lleve a cabo un levantamiento arqueológico en todo el término municipal y se practique una delimitación catastral de los mismos, en ese momento se definirán las áreas exactas de protección cautelar y se restablecerán y definirán la tipología de intervención arqueológica en cada caso.
5. En los yacimientos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura serán de aplicación las siguientes determinaciones:
  - a) Usos.
    - *Suelo No Urbanizable:*  
Los usos compatibles e incompatibles en los yacimientos arqueológicos situados en suelo no urbanizable se regulan en el artículo 6.2.5 de estas normas.

- *Suelo Urbano y Suelo Urbanizable:*  
Se establecerá en cada caso la limitación de usos por la Consejería de Cultura cuando proceda a su documentación y delimitación exactas; entre tanto se estará a lo dispuesto por este Plan General.
    - Uso establecido en el plan general:
      - Yacimiento arqueológico.
    - Usos compatibles admisibles:
      - Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.
    - Usos compatibles excepcionales, sometidos a autorización previa de la Consejería de Cultura:
      - Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.
      - Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.
      - Obras e instalaciones de carácter turístico-recreativas.
    - Usos incompatibles:
      - Las prospecciones arqueológicas, ya sean con o sin la utilización de aparatos detectores de metales, así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- b) Definición del procedimiento urbanístico respecto a la tutela de los yacimientos, desarrollando los siguientes parámetros básicos:
- Inicio del procedimiento en el Ayuntamiento con la recepción de la solicitud de licencia de demolición y/o obra nueva, movimiento de tierras o cuantas otras actividades que requieran licencia estén sometidas a cautela arqueológica, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen los yacimientos.
  - Remisión de la documentación pertinente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, para la tramitación de la autorización de la intervención arqueológica, inspección de dicha intervención y recepción del informe final, tal y como se establece en la legislación vigente: Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía. En esa documentación se deberá describir textual y planimétricamente, de acuerdo con la información recibida en el Ayuntamiento, el tipo de obra y su afección probable sobre el patrimonio arqueológico.
  - Finaliza el procedimiento con la concesión de la licencia incluyendo, si es el caso, los condicionantes para la correcta conservación del patrimonio histórico.

**(Adapt.) Artículo 7.2.3.- Patrimonio arquitectónico y etnológico.**

1. Se localizan en los planos Nº 1 “Clasificación y Categorías del Suelo” y Nº 2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección”, y los incluidos en suelo urbano y urbanizable también en el plano Nº 10 “Ordenación General”, en las coordenadas facilitadas por la Consejería de Cultura. En caso de duda, su situación y delimitación exactas se determinarán por esta Consejería.

2. Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:
  - Ley Patrimonio Histórico de Andalucía (14/2007, de 26 de junio).
  - Ley Patrimonio Histórico Español (16/1985, de 25 de junio).
  - Desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Real Decreto 111/1986, de 10 de enero).
  - Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1995, de 7 de febrero).
3. La inscripción de un Bien de Interés Cultural puede llevar aparejado el establecimiento de instrucciones particulares y la delimitación de su entorno, en cuyo caso se refleja en el plano Nº 10 “Ordenación General”, si está incluido en suelo urbano y urbanizable, o en el plano Nº 9 “Ordenación del Suelo No Urbanizable”.
4. Usos.
  - *Suelo No Urbanizable:*
    - Uso establecido en el Plan General:
      - El original agropecuario, con la concreción tradicional en las distintas edificaciones incluidas en el ámbito de protección.
    - Usos compatibles admisibles:
      - Cualquier uso distinto del original que, establecido en un proyecto de actuación, contribuya al mantenimiento del inmueble protegido y sea compatible con la clasificación y categoría del suelo no urbanizable en el que está situado.
      - Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.
    - Usos incompatibles:
      - Cualquiera distinto del original, que pueda afectar negativamente al objeto de la protección, o sea incompatible, por la actividad o la demanda que genere, con la clasificación y categoría del suelo no urbanizable en el que está situado el inmueble protegido.
  - *Suelo Urbano y Suelo Urbanizable:*
    - Uso establecido en el Plan General:
      - El uso es el establecido, en cada caso, en los planos de ordenación.
    - Usos compatibles admisibles:
      - Los establecidos por el plan general en cada caso, según el uso global al que se destina el inmueble, y siempre que contribuyan al mantenimiento del inmueble protegido en los términos establecidos en la Ley.
      - Las visitas en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes protegidos.
    - Usos incompatibles:
      - Cualquiera que pueda afectar negativamente al objeto de la protección.

## **TÍTULO VIII. SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES EXCLUIDOS DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO**

### **(Adapt.) Artículo 8.1.1.- Ámbito.**

Se incluyen en esta zona los sistemas generales supramunicipales singulares que, conforme al artículo 44 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, son excluidos de la clasificación de suelo en este plan general. Son los siguientes:

- Universidad Pablo de Olavide
- Puerto de Sevilla
- Estación Depuradora de Aguas Residuales El Copero
- Instalaciones Militares El Copero

### **(Adapt.) Artículo 8.1.2.- Universidad Pablo de Olavide.**

1. Ámbito: El establecido en el plano de ordenación N° OE-2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección”.
2. Uso global: Dotacional.  
Uso pormenorizado: Equipamiento Docente (E).
3. Planeamiento de desarrollo: plan especial, con los objetivos de ordenación y las determinaciones recogidas en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente.

### **(Adapt.) Artículo 8.1.3.- Puerto de Sevilla.**

1. Ámbito: El establecido en el plano de ordenación N° OE-2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección”.
2. Uso global: Transporte e Infraestructuras.  
Uso pormenorizado: Portuario.
3. Legislación: Será de obligado cumplimiento la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
4. Planeamiento de desarrollo: plan especial, con los objetivos de ordenación y las determinaciones recogidas en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente. El plan especial establecerá normas específicas para la Zona de Influencia del Litoral establecida, 500 m desde la línea de dominio público marítimo - terrestre del río Guadalquivir y del río Guadaira, conforme al artículo 30 de la Ley 22/1988 de Costas.

### **(Adapt.) Artículo 8.1.4.- Estación Depuradora de Aguas Residuales El Copero.**

1. Ámbito: El establecido en el plano de ordenación N° OE-2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección”.
2. Uso global: Transporte e Infraestructuras.  
Uso pormenorizado: Infraestructuras Urbanas Básicas.
3. Condiciones de ordenación: las establecidas para el uso dotacional en el Capítulo 7º, del Título I de las normas urbanísticas de este plan general, se tendrá en cuenta, para lo que pueda proceder en relación con los criterios establecidos en el artículo 30 de la Ley 22/1988

de Costas, que prácticamente la tonalidad de esta infraestructura está incluida en la Zona de Influencia del Litoral.

**(Adapt.) Artículo 8.1.5.- Instalación Militar El Copero.**

1. **Ámbito:** El establecido en el plano de ordenación N° OE-2 “Estructura del Territorio: Sistemas Generales, Usos Globales y Especial Protección”.
2. **Uso global:** Transporte e Infraestructuras.  
**Uso pormenorizado:** Instalaciones Militares.
3. **Condiciones de ordenación:** no se establecen. Se tendrá en cuenta, para lo que pueda proceder en relación con los criterios establecidos en el artículo 30 de la Ley 22/1988 de Costas, que prácticamente la totalidad de esta instalación está incluida en la Zona de Influencia del Litoral

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DOS HERMANAS  
ADAPTACIÓN PARCIAL A  
LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA**

**Anexo al Documento III / NORMAS URBANÍSTICAS  
(Anexo al Tomo 1)**

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

Quedan derogadas los artículos 0.8.4., 0.10.12, 0.10.13, 0.10.14 de las Normas Urbanísticas del Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Dos Hermanas aprobado el 26 de julio de 2002 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Dos Hermanas, noviembre de 2008