

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Innovación 6.ª del PGOU del municipio de Mairena del Aljarafe (Sevilla).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 11 de febrero de 2013, esta Delegación Territorial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Innovación 6.ª del PGOU del municipio de Mairena del Aljarafe (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 30 de noviembre de 2012, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 12 de febrero de 2013, y con el número de registro 5571, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS

Sección III. Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 6.41. Patios de luces.

1. Se entenderá por patio, el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior espacios libres privados.

2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de patios vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores cuando al menos el 50% de las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo. El resto de piezas habitables deberán tener luz y ventilación a otros patios de luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el artículo 6.43.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.

5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

Artículo 6.43. Dimensiones de los patios de luces cerrados.

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, de los patios de luces:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras	1:5 H y 3,00 metros

Para que un patio tenga la condición de vividero, que permita el servicio a viviendas interiores, la dimensión mínima deberá alcanzar la proporción 1:1 H con la altura, con una dimensión mínima absoluta de siete (7) metros y sesenta (60) metros cuadrados.

En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros.

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a

- Nueve (9) metros cuadrados en edificios de una o dos plantas.
- Doce (12) metros cuadrados en edificios de tres o más plantas.

A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho parámetro hasta el muro o lindero más próximo.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 6,41.

Artículo 10.9. Uso compatibles.

Son usos compatibles lo que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Industrial en primera categoría.
- b) Terciario:
 - Hospedaje en edificio exclusivo.
 - Comercio.
 - Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.
 - Recreativo.
 - Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

c) Equipamiento privado y equipamiento público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

d) Vivienda plurifamiliar, cuando se den las condiciones de parcela establecidas en los artículos siguientes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.10 Condiciones de la parcela.

Todas las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de PGOU serán edificables indistintamente de su superficie y dimensiones.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: Seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Ciento veinte (120) metros cuadrados.
- c) Fondo mínimo: veinte (20) metros, salvo que la parcela matriz sea de menor fondo en cuyo caso se admitirá esta.

Se autorizará la agregación de parcelas, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Numero máximo de parcelas agregadas será de tres.
- b) Longitud máxima de lindero frontal: Quince (15) metros.

En el caso de parcelas en esquina o con dos frentes de fachada, las condiciones dimensionales mínimas o máximas, expuestas en este artículo, se aplicarán sobre una sola de las fachadas.

Artículo 10.11. Posición de la edificación.

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en los Planos de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas. No se permiten patios abiertos a calle o a espacio libre de uso público.

2. Excepcionalmente se admitirán retranqueos globales de la edificación respecto a la alineación exterior, cuando exista continuidad en la alineación. En este caso la edificación se retranqueará tres (3) metros de la alineación exterior, que se materializará con cerramientos opacos hasta un metro de altura y protecciones diáfanos hasta dos con cincuenta (2,50) metros de altura. Se resolverá el tratamiento de las medianeras de las fincas vecinas.

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

Artículo 10.12. Ocupación de la parcela y densidad.

1. La ocupación máxima de la parcela será inversamente proporcional a la superficie de la parcela, de acuerdo con los siguientes parámetros. En función de la superficie de la parcela y de las condiciones de ocupación correspondientes se autorizará o no el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar. .

En parcelas de superficie hasta 400 m² se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del cincuenta (50%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela.. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Para parcelas mayores de 400 m², y hasta 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s) En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s) En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores Se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

2. La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

3. En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m², la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 10.18. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

a) Industrial en primera categoría

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercio.

- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.

- Recreativo.

- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

c) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

d) Vivienda plurifamiliar, cuando se den las condiciones de parcela establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 10.21. Ocupación de la parcela.

1. La ocupación de las plantas sobre rasante se determina de acuerdo con la superficie de la parcela.

En parcelas de superficie hasta 400 m², se reconocerán las diferencias entre parcelas de esquina, parcelas profundas y parcelas poco profundas. La ocupación será de cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a cinco metros de la misma, y del sesenta y cinco (65%) por ciento, en el resto de la superficie de parcela. En estos casos solo se autorizarán viviendas unifamiliares o bifamiliares.

Para parcelas mayores de 400 m², y hasta 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s). En estos casos se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

Para parcelas mayores de 1.000 m², la ocupación máxima será del 50% en el total de la parcela (edificabilidad 1,0 m²c/m²s). En estos casos se requerirá la presentación previa de un Estudio de Detalle, para la definición de los volúmenes y articulación de espacios libres privados interiores. Se autorizarán viviendas plurifamiliares limitándose la densidad o capacidad máxima de la parcela a una vivienda/100 m² de techo edificable. A los efectos de la densidad residencial de la parcela, se podrán considerar dos apartamentos como equivalentes a una vivienda, sobre el 50% de la edificabilidad neta de la parcela. Se autorizarán viviendas interiores, con las condiciones de existencia de patio vividero expuestas en el artículo 6.43. En estos casos será obligatoria la dotación en sótano de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² edificables.

2. La disposición de los cuerpos edificados y los espacios libres de parcela se ajustará al epígrafe anterior y a las condiciones generales de la edificación del Título VI de estas Normas.

3. En los casos de parcelas de superficie no superior a 400 m², la planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de esta no es residencial siempre que no se supere el aprovechamiento máximo.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura de piso sobre la rasante de la calle sea superior a un (1) metro, se considerarán plantas sobre rasante.

Artículo 10.73. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial en primera categoría.

b) Terciario:

- Hospedaje en edificio exclusivo.

- Comercio.

- Oficinas con las limitaciones establecidas en el artículo 5.24.3.

- Recreativo.

- Hostelería, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.26.3.

c) Equipamiento, Servicios y Sistemas de Interés Público: Todos los usos pormenorizados deberán observar las condiciones establecidas en el artículo 5.27.

d) Residencial bifamiliar, en el Tipo D.

Artículo 10.76. Posición de la edificación.

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

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

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

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

Nivel D: Dos (2) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

Con carácter excepcional, se podrán autorizar edificaciones auxiliares, desvinculadas del uso principal, tanto en cuanto al uso, como en cuanto a separación física de los volúmenes, y destinadas a trasteros o similares con superficie proporcional a su destino, adosadas a los linderos, que no cumplan las dimensiones de posición definidas en los apartados anteriores, siempre que dichas edificaciones no superen la altura máxima de una planta, y la altura máxima del cerramiento de parcela establecido en dos con cincuenta metros de altura total.

Artículo 10.77. Ocupación de la parcela.

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

Nivel A: Quince por ciento (15%).

Nivel B: Veinticinco por ciento (25%).

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

Nivel D: Sesenta por ciento (60%).

Artículo 10.78 . Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

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

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

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

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

Nivel D: Un metro cuadrado por metro cuadrado de parcela neta.

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

Sevilla, 18 de marzo de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.