

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 13 de abril de 2026, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la resolución por la que se ordena el registro y la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias, sector «Nueva Portada», del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), así como sus normas urbanísticas.

En el BOJA núm. 24, de fecha 1 de febrero de 2007, se publicó la Resolución del Delegado Provincial Obras Públicas y Transportes de fecha 9 de enero de 2007, por la que se disponía la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 24 de noviembre de 2006, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), Sector «Nueva Portada» (expte. SE-273/06), publicación que literalmente decía:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 24 de noviembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), Sector "Nueva Portada".

Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), Sector "Nueva Portada", así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable,

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable ordenado unos terrenos de 48.618 m² de superficie, actualmente clasificados como suelo no urbanizable, situados al sur de la urbanización "La Corrala y Salitre" y colindantes en su lindero este con el casco urbano de Olivares. La modificación asigna a los terrenos el uso residencial y establece la ordenación pormenorizada desde el propio documento de planeamiento general.

El proyecto propone, asimismo, suprimir un viario previsto en la urbanización colindante "La Corrala y Salitre", calificándolo como equipamiento docente para posibilitar la unión de las parcelas docentes de carácter local de ambos sectores.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 8 de junio de 2006, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental mediante la que se declara viable a los efectos ambientales la Modificación de referencia, siempre

00336229

que se cumplan una serie de condiciones ambientales a las que quedan sujetas las determinaciones del proyecto.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 7.2.06, ha informado el proyecto manifestando que los terrenos objeto del mismo no son inundables.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado el proyecto con fecha 1.2.2006, manifestando que no se aprecian inconvenientes en el mismo, recordando que, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la aparición de hallazgos arqueológicos casuales deberá ser notificada a la Consejería de Cultura.

d) Aljarafesa, empresa responsable del abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio, informa el proyecto determinando los puntos de conexión provisionales para garantizar la prestación de los servicios hidráulicos.

Por otra parte, la compañía suministradora indica que el informe de viabilidad definitivo se emitirá para los instrumentos de desarrollo urbanísticos una vez se haya suscrito el oportuno convenio con los propietarios afectados, especificando que los promotores ejecutarán a su cargo todas las instalaciones hidráulicas necesarias para garantizar el suministro que se pormenorizarán en el referido convenio.

e) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado el proyecto manifestando la existencia en el ámbito del mismo de redes subterráneas de media y baja tensión que pudieran verse afectadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística. No obstante, se pone de manifiesto que no resulta coherente dar la categoría de sistema general docente el tramo de calle que, procedente del sector colindante "La Corrala y Salitre", se suprime para permitir la unión de las parcelas docentes de carácter local de ambos sectores. En este sentido, la franja de suelo afectada debe calificarse como equipamiento local docente en el seno de su sector, consiguiéndose el mismo objetivo sin recurrir al artificio que supone la solución propuesta.

Aunque la deficiencia que presenta el proyecto no impide su aprobación definitiva, si obligan a que, mientras no se subsane, quede en suspenso el registro y publicación del mismo, tal como dispone el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00336229

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), Sector «Nueva Portada», aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 8 de mayo de 2006, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo el Ayuntamiento proceder a la corrección de las deficiencias de índole urbanística señaladas en el fundamento de derecho cuarto de la presente resolución, supeditando a ello el registro y publicación de este instrumento urbanístico.

Notifíquese la presente resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime conveniente.»

Conforme establecía el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 10 de abril de 2009, y con el número de registro 1.949, se procedió 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 Vivienda y Ordenación del Territorio; igualmente se ha inscrito en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe con fecha 10 de marzo de 2026, correspondiéndole el número 2026/01.

Una vez cumplimentada esta inscripción, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de fecha 13 de abril de 2026 de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de fecha 27 de marzo de 2007 de la denominada por entonces Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en Sevilla, por la que se ordenaba proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento mencionado, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas por el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de noviembre de 2006, así como la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas, por tanto,

De conformidad con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de fecha 27 de marzo de 2007 de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), Sector «Nueva Portada» (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

Sevilla, 13 de abril de 2026.- El Delegado, Francisco de Paula José Juárez Martín.

ANEXO I

Resolución por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla, sector «Nueva Portada» (Expte. SE/273/06).

En sus sesión del día 24 de noviembre de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha adoptado acuerdo, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), sector «Nueva Portada», aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal con fecha 8 de mayo de 2006, supeditando el registro y la publicación del mismo, según lo establecido en el artículo 33.2.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a que se califique como sistema general docente la franja de suelo citada en dicha resolución.

Con fecha 2 de marzo de 2007 se ha remitido por el Ayuntamiento de Albaida del Aljarafe el documento correspondiente a la nueva redacción del proyecto, comprobándose que recoge las determinaciones señaladas por la referida resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el art. 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial

R E S U E L V E

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Albaida del Aljarafe (Sevilla), sector “Nueva Portada”, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 24 de noviembre de 2006, 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.

Notifíquese la presente resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

ANEXO II

Ordenanzas reguladoras

Í N D I C E

TÍTULO PRIMERO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2.º INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO 3.º INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4.º CONSERVACIÓN Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1.º APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS

TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2.º ALINEACIONES Y RASANTES

00336229

CAPÍTULO 3.º CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA. EDIFICABILIDAD
CAPÍTULO 4.º CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
CAPÍTULO 5.º CONDICIONES ESTÉTICAS

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO 1.º DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL

CAPÍTULO 3.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

CAPÍTULO 4.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIARIO Y PROTECCIÓN

CAPÍTULO 5.º CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

TÍTULO PRIMERO

Desarrollo y ejecución del Plan. Intervención municipal en la edificación

CAPITULO 1.º

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas son los terrenos correspondientes al Sector «Nueva Portada», con la delimitación que consta en los planos del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Albaida del Aljarafe contenida en este Documento.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

Artículo 3. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que

00336229

en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

En cualquier caso, queda su interpretación sometida al criterio municipal.

CAPÍTULO 2.º

Instrumentos de ordenación y ejecución

Artículo 4. Instrumentos complementarios.

1. Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 15 de la LOUA y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa.

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios peatonales que tengan su principio y fin en espacios de dominio privado.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente PP.

Artículo 5. Proyectos de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización, que se desarrollará según las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 98 de la LOUA y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento. Dichos Proyectos podrán determinar fases de ejecución de las obras en cuanto a ámbito físico de referencia, e incluyendo las infraestructuras que, excediendo a dicho ámbito, sean necesarias para la funcionalidad y dotación de servicios urbanísticos a las manzanas de cada fase.

Artículo 6. Ejecución material.

1. La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad afectada.

2. Los sucesivos plazos máximos a origen para la ejecución del planeamiento se plantean a continuación:

e) El proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS.

f) El proyecto de Reparcelación se redactará simultáneamente al Proyecto de Urbanización.

g) La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo en el plazo máximo de 20 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

h) El plazo para solicitar licencia de edificación se establece en 4 años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición jurídica de solar.

CAPÍTULO 3.º**Intervención Municipal en la edificación****Artículo 7. Control Municipal.**

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 8. Recepción de la Urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la promotora, ésta solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas. El propio Ayuntamiento, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la perfecta adecuación de las mismas al proyecto, notificará al promotor, en los plazos y formas reglamentariamente establecidos, la aceptación o no de dicha recepción provisional, indicando en el caso negativo los plazos determinados para realizar las subsanaciones que se le indiquen. Terminadas éstas, se procederá de la forma prevista anteriormente, hasta tanto sean de completo recibo.

La recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras y servicios tendrá lugar en el plazo de un año, a contar desde la fecha en que se acuerde la recepción provisional antes aludida. Durante este tiempo, el promotor estará obligado a soportar la totalidad de los gastos que originen las obras o trabajos de reparación de averías, roturas, etc. que tengan su causa en una incorrecta ejecución de la urbanización, bien sea por la ejecución en sí o por el empleo de materiales de peor calidad de los previstos.

La recepción definitiva se plasmará en un acta que habrán de firmar conjuntamente el promotor (o la comunidad de propietarios en su caso) y el Ayuntamiento.

No obstante todo lo anterior, regirán en este orden de cosas la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

Artículo 9. De licencia en general.

1. Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente al control municipal, habrá de solicitarse licencia previa al Excmo. Ayuntamiento.

2. El procedimiento general de tramitación y concesiones de Licencias será el establecido por el Excmo. Ayuntamiento.

3. Toda solicitud de Licencia de Obras deberá ir acompañada del correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente.

CAPÍTULO 4.º**Conservación y ocupación de la vía pública****Artículo 10. Fachadas.**

1. Las fachadas y alzados al descubierto, incluso si no son visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, reparándolas o pintándolas siempre que fuese necesario.

Artículo 11. Andamios.

Para su colocación habrá de solicitarse licencia municipal.

Artículo 12. Instalaciones en la vía pública.

1. Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, apeaderos, bebederos y kioscos se necesitará licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse memoria y plano suscrito por un facultativo.

2. La autorización o licencia de anuncios de propaganda se otorgará por años renovables.

Artículo 13. Vallas.

La licencia para instalar vallas durará tanto como las obras.

Artículo 14. Materiales en la vía pública.

1. No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al objeto.

2. Los materiales y escombros procedentes de obra o derribo se transportarán a los vertederos designados por la corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

TÍTULO SEGUNDO**Normas generales de uso****CAPÍTULO 1.º****Aplicación, clases y tipos de usos****Artículo 15. Clases de usos.**

1. A efectos de la regularización de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases:

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 Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

b) **Uso determinado:** es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.

c) **Uso permitido:** es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

d) **Uso complementario:** es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, es de implantación obligatoria como demanda del uso determinado y en su proporcionada relación con éste.

Artículo 16. Tipos de usos.

1. En el ámbito del Plan Parcial se permiten los siguientes tipos de usos (desglosados en categorías), con las limitaciones establecidas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas:

a) **Residencial:** es el de aquellos edificios destinados a la residencia permanente o temporal de sus habitantes. **Uso terciario:** es aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. En el ámbito del Plan Parcial se permiten las siguientes categorías:

Categoría 1.ª Comercial: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a particulares. Según la actividad tenga lugar en establecimiento independiente, o que en un mismo espacio se integren locales con acceso e instalaciones comunes, se distinguen las subcategorías de «local comercial» y «agrupación comercial».

Categoría 2.ª Administrativo y oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

00336229

b) Uso garaje-aparcamiento: es aquél que tiene por finalidad es el estacionamiento de vehículos.

c) Uso docente: abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza.

d) Uso de espacios libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo y recreo de la población, a proteger y acondicionar el sistema viario, y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su uso se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y por su nula o mínima edificación. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a Plazas y jardines.

Categoría 2.^a Juegos de niños (infantiles y preadolescentes).

e) Uso de viario e infraestructuras urbanas: comprende los terrenos destinados al sistema de comunicaciones y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito del Sector se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a Viario.

Categoría 2.^a Aparcamientos asociados a la red viaria.

Categoría 3.^a Infraestructuras urbanas.

2. Los usos no relacionados en el apartado anterior se entienden prohibidos en el ámbito del Plan Parcial, salvo que sean asimilables a alguno de ellos por similitud.

3. Los usos que se relacionan en el apartado 1 del presente artículo se ajustarán, en lo previsto en estas ordenanzas, a las condiciones generales de usos fijadas por las Normas Urbanísticas del planeamiento general y a la normativa sectorial de la Administración de Estado o de las Comunidad Autónoma de Andalucía que les pudiere afectar.

Artículo 17. Usos complementarios asociados con carácter general al uso determinado.

Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios asociados al uso determinado los siguientes:

a) El uso de garaje-aparcamiento tendrá el carácter de uso complementario para los usos determinados o permitidos de vivienda, terciario, docente y servicios de interés público y social, para el servicio de las necesidades de la parcela.

b) El uso de espacios libres tendrá el carácter de complementario para cualquiera de los usos determinados o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso docente y de servicios de interés público y social todos aquellos usos que de acuerdo con la legislación sectorial actual o futura que afecte a dichos equipamientos sean necesarios para su funcionalidad.

d) Infraestructuras urbanas-equipamiento comunitario.

TÍTULO TERCERO

Normas generales de edificación

CAPÍTULO 1.º

Aplicación y condiciones de la edificación

Artículo 18. Criterios de aplicación.

En lo no previsto en el presente capítulo, serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establezcan en las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

Artículo 19. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

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

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley de Suelo, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. Segregación de parcelas: no se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 2.º

Alineaciones y rasantes

Artículo 20. Alineaciones.

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Proyecto del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos.

3. Retranqueos: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como el valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 21. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en el Plano de Proyecto número P.3 como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado, salvo indicación contrario, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones de ocupación de la parcela. Edificabilidad

Artículo 22. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable: es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, mediante referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de asignación.

3. Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.

Artículo 23. Condiciones de edificabilidad.

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

2. Superficie edificable total: es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Edificabilidad: es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

4. En el cómputo de la superficie edificada, a efectos de aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan, se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando están cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.

b) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el apartado 5 del artículo 25 de las presentes Ordenanzas.

c) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

CAPÍTULO 4.º

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 24. Altura de la edificación.

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta.

2. La altura máxima podrá regularse por distancia vertical y por número de plantas. Cuando en las condiciones particulares de zona se señalen ambos parámetros, habrán de respetarse los dos.

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que quede garantizada la imagen urbana y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

4. Medición de las alturas: para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante, 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 1,20 metros, la altura reguladora se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de cota media entre los extremos.

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

- Se resolverá el conjunto de las fachadas a todos los viales, desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola vía.

c) Edificación aislada o retranqueada: serán aplicables los criterios anteriores, suponiendo un desplazamiento horizontal de las rasantes en cada uno de los bordes de la parcela hasta los planos verticales del sólido capaz del edificio.

5. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima: Por encima de la altura máxima se permitirán:

- a) Las cubiertas del edificio, de pendiente inferior a 30° y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores.
- b) Los petos de las barandillas de fachadas, así como elementos de separación entre azoteas.
- c) Los rasantes de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, así como otros usos permitidos en las condiciones particulares, que no podrán sobrepasar una altura de 3 metros sobre la altura de la cornisa. Las chimeneas de ventilación, evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que para su correcto funcionamiento determinen las N.T.E. del MOPU.

Artículo 25. Altura libre y altura de piso.

1. Altura libre: es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta, o si lo hubiera, del falso techo.

2. Altura de piso: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

CAPÍTULO 5.º

Condiciones estéticas

Artículo 26. Ámbito de aplicación.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, cuidando que las edificaciones que se proyectan justifiquen en cada caso el uso de materiales y criterios composición de las tipologías arquitectónicas usuales.

A título orientativo, sin pretender en ningún caso arrogarse las competencias aludidas, se dan unas normas generales.

Artículo 27. Cubiertas.

Las cubiertas se podrán resolver con azotea o con vertiente de tejado. En este caso las pendientes no sobrepasarán en ningún caso los 30°.

Artículo 28. Fachadas. Edificación.

En las construcciones que se realicen se utilizarán los elementos arquitectónicos tradicionales de la zona, en cuanto a composición de fachada y materiales propios de la construcción.

En este sentido no se permitirá en las fachadas el uso de materiales cerámicos no usuales en la construcción tradicional, ni acabados de pinturas brillantes, cubiertas de fibrocemento o elementos de cerrajería no tradicionales.

Se debe prestar especial atención al tratamiento de las traseras de las casas, que serán tratadas como fachadas si éstas se localizan colindante la servidumbre de la tubería de abastecimiento.

TÍTULO CUARTO

Normas generales de urbanización

Artículo 29. Criterios de aplicación.

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las Normas Generales de Urbanización de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Con el fin de minimizar el impacto medio-ambiental, en el Proyecto de Urbanización se tendrá en consideración lo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental redactado con

motivo de la Modificación de las NN.SS. relativas a este sector, y que se transcriben en el Documento 2. Memoria Justificativa de la Modificación y sus Determinaciones, punto 2. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN, apartado 2.5. Afecciones medioambientales, al cual nos remitimos.

Artículo 30. Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:

- Ancho mínimo rodado: 6 m.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 m.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento: 4,75 m en batería y 2,40 m en cordón.
- Mobiliario urbano: Modelo Ayuntamiento.
- Zonas verdes: Pavimento de albero con bancos.
- Bordillos rigolas: En la intersección de asfalto con aparcamientos.
- Bordillos monocapa: En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes.

- Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro de vial con acerado.
- Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4 + 4 cm) y paquete firme adecuado al terreno.

- Pavimento acerados: Solería 30 x 30 cm. Modelo Ayuntamiento.
- Pavimento aparcamientos: Solera tratada fratasada con helicóptero.
- Iluminación: Luminaria de vapor de Sodio corregido. Báculo de fundición. Cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimiento.

- Señalización viaria: Completa, incluido pasos de peatones. Señalización homologada
- Rotulación de calles: Con modelo municipal, en todas las intersecciones. Número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.

- Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

- Cuando en las aceras se prevea arbolado, los alcorques y regueras se diseñaran de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso.

3. Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4. Criterios de disposición del mobiliario urbano en relación con el viario:

a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 m.

b) Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés, o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a un metro.

c) los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

5. La urbanización del viario e itinerarios peatonales se ajustará a las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 31. Urbanización de espacios libres.

1. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

2. En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las condiciones para las áreas libres reseñadas en los apartados 2, 3 y 4 del artículo anterior.

3. El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y el terreno, y habituales en la flora del municipio.

Artículo 32. Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

1. El dimensionado de la red, materiales y disposición de las tuberías, llaves y demás elementos se realizará según los criterios que determine la compañía suministradora.

Artículo 33. Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red, materiales y disposición de las tuberías, pendientes, pozos y demás elementos se realizará según los criterios que determine la compañía suministradora.

Artículo 34. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y normas particulares de la Compañía suministradora.

2. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación de 7.5 lux en las calles y de 8.0 lux en las plazas.

La uniformidad no será inferior a 0.20 en vías de circulación rodada, ni a 0.15 en peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones irán subterráneas.

Artículo 35. Canalización telefónica.

Se dispondrá según el esquema y condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Normas Técnicas de Telefónica para canalizaciones subterráneas en urbanización.

TÍTULO QUINTO**Condiciones particulares de uso****CAPÍTULO 1.º****Disposiciones preliminares****Artículo 36. Zonas.**

Se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el plano de Proyecto.

- a) Residencial.
- b) Sistemas de espacios libres.
- c) Viario y protección.
- d) Equipamientos.

CAPÍTULO 2.º**Condiciones particulares de la zona residencial.****Artículo 37. Delimitación.**

Esta zona comprende las manzanas identificadas como R1 a R9 en el plano de Proyecto.

00336229

Artículo 38. Subzonas.

Se diferencian dos zonas dentro del uso residencial, como son:

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR VPO: Manzana R 6.1.

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RENTA LIBRE : Resto de manzanas.

Artículo 39. Condiciones de parcelación.

Las parcelas resultantes del proyecto de parcelación o compensación en su caso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: 6 metros.
- Parcela mínima: 100 metros cuadrados.

Artículo 40. Tipo de edificación.

La tipología edificable es la de viviendas unifamiliares adosadas ó pareadas de 1 o 2 plantas.

Artículo 41. Alineación de la edificación.

Las alineaciones serán las fijadas en el plano parcelario. No obstante a lo anterior se permite cambio en las mismas por manzanas completas y siempre que se redacte Estudio de Detalle.

- A lindero frontal: 4,50 metros.

Se permiten retranqueos respecto a la alineación de la edificación.

Artículo 42. Vuelos.

Sobre las alineaciones definidas solo se permiten vuelos con un máximo de la mitad de la latitud del acerado existente y siembre inferior a 0,70 m, debiendo separarse 1 m de los límites de la fachada.

Artículo 43. Altura de edificación.

a) Número de plantas: B+1+Ático.

b) Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

c) La altura de piso máximo en planta baja se establece en 4,00 metros. El forjado de planta baja podrá elevarse 1,30 m sobre la rasante de la calle, medido hasta el asiento del propio forjado, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

La planta de piso se fija a una altura libre mínima de 2,60 metros.

Artículo 44. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de un sótano o semisótano.

Artículo 45. Construcción por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido retranqueado de 3 m de altura máxima, cuya superficie no excederá del 20% de la construida en la planta inferior.

Sobre dicha construcción no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidas en la planta ático.

Artículo 46. Condiciones de ocupación y edificabilidad.

Las condiciones básicas de aprovechamiento de cada manzana (superficie edificada máxima total, núm. máxima de viviendas y reserva mínima de aparcamientos) son las que se especifican en el cuadro anexo a las presentes ordenanzas.

1. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 80%.
2. Edificabilidad: 1,00 m²/m².

Artículo 47. Condiciones particulares de uso de las manzanas.

a) Uso determinado:

ZONA RESIDENCIAL VPO : Residencial Unifamiliar VPO.

ZONA RESIDENCIAL RENTA LIBRE: Residencial Unifamiliar.

Deberá reservarse en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento.

b) Uso complementario: Infraestructura urbana-equipamiento comunitario.

CAPÍTULO 3.º

Condiciones particulares de la zona de espacios libres

Artículo 48. Delimitación.

Esta zona comprende las manzanas identificadas como V o SG en el plano de Proyecto.

Artículo 49. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 50. Condiciones de la edificación.

Se podrán autorizar, previa concesión municipal, edificaciones de carácter dotacional con una edificabilidad de 0,05 m²/m². La altura de dichos edificaciones no podrá exceder de 3,50 metros.

Artículo 51. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado:

V1, V2, SG1, SG2: jardines.

V3: área de juegos.

b) Usos permitidos: comercial, deportivo-social, complementario y de servicio al uso principal, tanto en los jardines como en las áreas de juego.

c) Uso complementario : Infraestructura urbana – equipamiento comunitario

CAPÍTULO 4.º

Condiciones particulares de la zona de viario y protección

Artículo 52. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como «viario» en el plano de Proyecto.

Artículo 53. Carácter.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.

Artículo 54. Condiciones particulares de uso.

a) Uso determinado: Viario e infraestructura en todas sus categorías.

b) Usos permitidos:

- Usos espacios libres en categoría 4. (protección y acondicionamiento del terreno).

CAPÍTULO 5.º

Condiciones particulares de la zona de equipamientos

Artículo 55. Delimitación.

Esta zona es la delimitada por los espacios identificados como D1 y CS en el plano de proyecto.

00336229

Artículo 56. Carácter.

Los terrenos denominados como D (docente) y CS1 (comercial/social) en esta zona serán de dominio y uso público, mientras que la zona CS2 (comercial/social) serán de carácter privado.

Artículo 57. Condiciones de la edificación.

En D y CS la ocupación máxima de la parcela está definida por los parámetros de edificabilidad y retranqueo y una altura máxima de 7,50 metros (B+1).

Para todas ellas se establece una altura máxima de 7,00 metros (B+1). No se limita la ocupación, se podrán autorizar, previa concesión municipal, las edificaciones e instalaciones precisas para el óptimo funcionamiento de dichas áreas.

Respecto a la edificabilidad, ésta se limita a los máximos siguientes:

- Docente: 0,40 m²/m².
- Comercial/Social: 1,00 m²/m².